

TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE

sezione fallimentare

FALLIMENTO

OMISSIS

REG. FALL. 8/2018

RELAZIONE LOCALI COMMERCIALI IDENTIFICATI AL
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROCCAPIEMONTE

07 GIUGNO 2019

Giudice Delegato

Dott.sa Bianca Manuela Longo

Curatore Fallimentare

Dott. Giovanni D'Antonio

Avv. Angelo Scala

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno

pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

INDICE DEI CONTENUTI

1) <u>Nomina, giuramento e mandato</u>	<u>pag. 1</u>
2) <u>Svolgimento delle operazioni peritali</u>	<u>pag.1</u>
3) <u>Ubicazione degli immobili</u>	<u>pag.2</u>
3.1 <u>Ubicazione degli immobili al Catasto Fabbricati</u>	<u>pag.2</u>
4) <u>Identificazione Catastale degli Immobili</u>	<u>pag.3</u>
4.1 <u>Catasto fabbricati</u>	<u>pag.3</u>
5) <u>Descrizione degli immobili</u>	<u>pag.4</u>
5.1. <u>Descrizione immobili (catasto fabbricati)</u>	<u>pag.4</u>
5.1.1. <u>Descrizione immobile “A” Locale commerciale</u>	<u>pag.6</u>
5.1.2. <u>Descrizione immobile “B” Locale commerciale</u>	<u>pag.9</u>
5.1.3. <u>Descrizione immobile “C” Locale commerciale</u>	<u>pag.12</u>
6) <u>Regolarità urbanistica degli immobili</u>	<u>pag.17</u>
6.1. <u>Difformità locali commerciali “A” e “B” identificati ai sub 54 e sub 55</u>	<u>pag.17</u>
6.2. <u>Difformità locale commerciale “C” identificato al sub 57</u>	<u>pag.18</u>
7) <u>Titoli di Proprietà</u>	<u>pag.23</u>
8) <u>Utilizzazioni dei beni</u>	<u>pag.23</u>
9) <u>Descrizione ipotecaria, formalità e vincoli</u>	<u>pag.23</u>
10) <u>Criteri di stima (fabbricati)</u>	<u>pag. 24</u>
11) <u>Valutazione Fabbricati senza regolarizzazione (ipotesi 1)</u>	<u>pag.26</u>

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno, pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

11.1. Valutazione locali commerciali “A” e “B”	pag.26
11.2. Valutazione locale commerciale “C”	pag.29
12) <u>Valutazione Fabbricati con regolarizzazione (ipotesi 2)</u>	pag.33
12.1. Valutazione locale commerciale “A”	pag.33
12.2. Valutazione locale commerciale “B”	pag.36
12.3. Valutazione locale commerciale “C”	pag.39
13) <u>Conclusioni e individuazione dei lotti</u>	pag.43
13.1. Lotto 1 (senza regolarizzazione immobili)	pag.43
13.2. Lotto 2 (senza regolarizzazione immobili)	pag.46
13.3. Lotto 1 (con regolarizzazione immobili)	pag.49
13.4. Lotto 2 (con regolarizzazione immobili)	pag.52
13.5. Lotto 3 (con regolarizzazione immobili)	pag.55

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 – Destinazione/metri quadri locale commerciale fgl. 1 p.lla 488 sub 54	pag.6
Tabella 2 – Destinazione/metri quadri locale commerciale fgl. 1 p.lla 488 sub 55	pag.9
Tabella 3 – Destinazione/metri quadri locale commerciale fgl. 1 p.lla 488 sub 57	pag.12

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 – Localizzazione su mappa	pag. 2
Figura 2 – Vista Satellitare	pag. 3
Figura 3 – Rappresentazione planimetrica e calcolo superfici locale commerciale sub 54	pag.7
Figura 4 – Rappresentazione planimetrica e calcolo superfici locale commerciale sub 55	pag.10
Figura 5 – Rappresentazione planimetrica e calcolo superfici locale commerciale sub 57	pag.13
Figura 6 – Rappresentazione planimetrica e calcolo superfici (soppalco) sub 57	pag.14

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno, pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

Figura 7 – Difformità stato dei luoghi sub 54 e sub 55	pag.20
Figura 8 – Difformità stato dei luoghi sub 57	pag.21
Figura 9 – Difformità stato dei luoghi sub 57 (soppalco)	pag.22

INDICE DELLE FOTO

Foto 1 – vista del cortile di ingresso	pag. 5
Foto 2 – vista del cortile di ingresso	pag. 5
Foto 3 – vista del cortile di ingresso	pag. 5
Foto 4 – vista del cortile di ingresso	pag. 5
Foto 5 – vista del cortile di ingresso	pag. 5
Foto 6 – vista del cortile di ingresso	pag. 5
Foto 7 – ingresso sub 54	pag. 8
Foto 8 – vano 2 (deposito) e w.c. sub 54	pag. 8
Foto 9 – vano 1 (laboratorio) sub 54	pag. 8
Foto 10 – vano 2 (deposito) e w.c. sub 54	pag. 8
Foto 11 – vano 1 (laboratorio) sub 54	pag. 8
Foto 12 – vano 1 (deposito) sub 54	pag. 8
Foto 13 – vano 1 (laboratorio) sub 55	pag. 11
Foto 14 – vano 1 e vano 2 (laboratorio, attesa) sub 55	pag. 11
Foto 15 – w.c. sub 55	pag. 11
Foto 16 – vano 4 (ufficio) sub 55	pag. 11
Foto 17 – particolare contatore acqua sub 55	pag. 11
Foto 18 – particolare contatore elettricità sub 55	pag. 11
Foto 19 – ingresso sub 57	pag. 15
Foto 20 – ingresso sub 57	pag. 15
Foto 21 – vano 1 (deposito) sub 57	pag. 15
Foto 22 – vano 2 (deposito) sub 57	pag. 15
Foto 23 – vano 2 (deposito) sub 57	pag. 15

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno, pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

<u>Foto 24 – vano 3 (deposito) sub 57</u>	<u>pag. 15</u>
<u>Foto 25 – vano 4 (deposito) sub 57</u>	<u>pag. 16</u>
<u>Foto 26 – vano 5 (deposito) sub 57</u>	<u>pag. 16</u>
<u>Foto 27 – vano 6 (deposito) sub 57</u>	<u>pag. 16</u>
<u>Foto 28 – vano 7 (deposito/soppalco) sub 57</u>	<u>pag. 16</u>
<u>Foto 29 – vano 8 (deposito/soppalco) sub 57</u>	<u>pag. 16</u>
<u>Foto 30 – area w.c. sub 57</u>	<u>pag. 16</u>

INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Visure Catastali, visure planimetriche, estratto di mappa

Allegato 2 – Visure ipotecarie

Allegato 3 – Titoli di proprietà

Allegato 4 – Titoli Edilizi

Allegato 5 – Computo metrico estimativo

Allegato 6 – Valori O.M.I. (fabbricati)

Allegato 7 – Mandato, documenti di accesso agli atti amministrativi, documento di identità.

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno, pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

1. NOMINA GIURAMENTO E MANDATO

Con istanza in data 18 ottobre 2018 i Curatori fallimentari del Fallimento “OMISSIS” chiedevano la nomina del consulente tecnico ai fini della stima e della verifica dei beni di competenza del fallimento.

Con provvedimento di nomina del 24.10.2018 il sottoscritto veniva nominato Consulente Tecnico dall'Ill.mo Giudice Delegato del Fallimento “OMISSIS”, Dott.sa Bianca Manuela Longo.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'inizio delle operazioni, esclusivamente per i beni identificati al CATASTO FABBRICATI, venivano fissato per il giorno 21/11/2018 presso gli immobili da periziare siti nel Comune di Roccapiemonte (SA), si procedeva all'ispezione e alla misurazione degli stessi.

In data 29/11/2018 si procedeva alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Roccapiemonte per verificare la regolarità urbanistica e l'esistenza di difformità edilizie degli immobili oggetto di stima, eventualmente ostative al trasferimento.

In data 16/01/2019 si procedeva al ritiro degli atti amministrativi presso il Comune di Roccapiemonte.

In data 21/01/2019 si chiedevano chiarimenti a mezzo pec ai fini dello svolgimento della stima dei beni siti in Roccapiemonte e sull'eventualità di integrazione del mandato.

In data 08/05/2019 il giudice rispondeva :“allo stato non integra il mandato, ordinando al consulente già nominato di effettuare la perizia entro 30 giorni, specificando nella stessa le due ipotesi:

1. “il valore di mercato degli immobili senza regolarizzazione, che tenga dunque conto anche dei costi da sostenere per la stessa che saranno addossati all'acquirente, senza

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

la previsione del compenso prospettato dal consulente, atteso che la scelta del consulente e la parcella dello stesso sarà lasciata alla scelta dell'acquirente”;

2.” il valore di mercato degli immobili nel caso in cui venga realizzata dalla procedura la regolarizzazione, e i costi della stessa, senza previsione del compenso, atteso che nell'ipotesi in cui gli organi fallimentari ritengano maggiormente conveniente procedervi, lo stesso sarà liquidato dal g.d.”.

3. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI AL CATASTO FABBRICATI

Gli immobili (denunciati al catasto fabbricati) sono ubicati al Comune di Roccapiemonte (SA) in via della Pace civ. 10 in località Casali-San Potito, ricadente all'interno del territorio denominato “Agro Nocerino Sarnese” collocato a metà strada tra Napoli e Salerno. In figura 1 e figura 2 si riportano rispettivamente la localizzazione su mappa ed una vista satellitare delle aree prodotte mediante l'utilizzo dell'applicazione Google Maps.

2

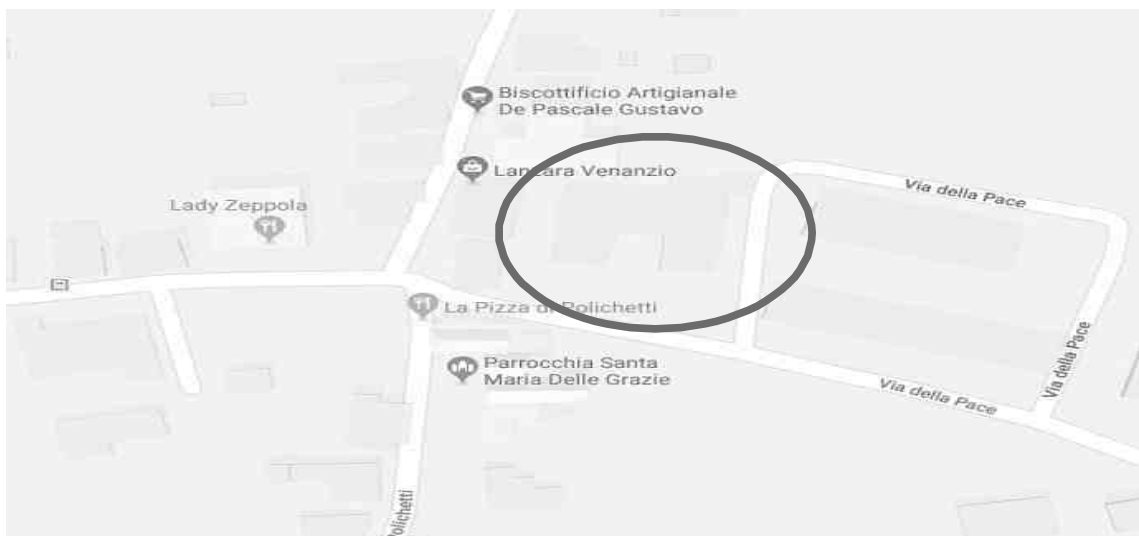


Figura 1 – localizzazione su mappa

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it



Figura 2 - vista satellitare

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Dall'accertamento catastale presso l'Agenzia del Territorio di Salerno i fabbricati oggetto di perizia sono censiti nel Comune di Roccapiemonte (SA) in ditta "OMISSIS" C.F.: _____, come di seguito (cfr. allegato 1).

3

4.1. CATASTO FABBRICATI

- A. Locale commerciale riportato al foglio 1 particella 288 subalterno 54; categoria C/3, classe 6, consistenza 167 mq, rendita Euro 353,62. Sito in Roccapiemonte (SA), Via Della Pace, civ. 10; in ditta OMISSIS; c.f.: xxxxxxxxxx; proprietà 1/1.
- B. Locale commerciale riportato al foglio 1 particella 288 subalterno 55; categoria C/3, classe 6, consistenza 155 mq, rendita Euro 328,21. Sito in Roccapiemonte (SA), Via Della Pace, civ. 10; in ditta OMISSIS; c.f.: xxxxxxxxxx; proprietà 1/1.
- C. Locale commerciale riportato al foglio 1 particella 288 subalterno 57; categoria C/2, classe 4, consistenza 276 mq, rendita Euro 242,32. Sito in Roccapiemonte (SA), Via Della Pace, civ. 10; in ditta OMISSIS; c.f.: xxxxxxxxxx; proprietà 1/1.

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (FABBRICATI)

5.1. DESCRIZIONE IMMOBILI (CATASTO FABBRICATI)

Gli immobili sono costituiti da una porzione di fabbricato sita al piano terra di una più ampia consistenza immobiliare di numero 8 piani a forma di “C” edificato con concessione edilizia numero 436 del 16/12/1972 e successiva variante numero 480 del 26/11/1973. L’ingresso agli immobili avviene lungo Via della Pace al civico 10, attraverso un cancello in ferro carrabile da cui si accede all’ampia corte che circonda l’intero fabbricato. L’ingresso alle singole unità oggetto della seguente consulenza avviene con accesso diretto dal cortile condominiale attraverso porte finestrate protette da serrande avvolgibili in ferro con apertura manuale. Si precisa che le unità denunciate al catasto corrispondono parzialmente allo stato dei luoghi. Infatti gli immobili individuati al subalterno 54 e subalterno 55, catastalmente divise in due unità indipendenti, costituiscono un’unica unità immobiliare per continuità degli spazi (non sono fisicamente separate) e per grado di manutenzione delle stesse. L’immobile individuato al sub 57 indicato con la lettera “c” catastalmente risulta essere rappresentato da un unico vano a destinazione deposito con area bagni posti a Nord, in realtà sono state apportate consistenti modifiche interne, dei prospetti e di aumenti di volume. Per quanto concerne l’inquadramento urbanistico in riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Roccapiemonte (SA), l’immobile si trova all’interno della Zona B/2 di completamento (cfr. foto. 1, 2, 3, 4, 5, 6; allegato 4 titoli edilizi; allegato 1).

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it



Foto 1 – vista dal cortile di ingresso



Foto 2 – vista dal cortile di ingresso



Foto 3 – vista dal cortile di ingresso



Foto 4 – vista dal cortile di ingresso



Foto 5 – vista dal cortile di ingresso



Foto 6 – vista dal cortile di ingresso

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

5.1.1. DESCRIZIONE IMMOBILE “A” LOCALE COMMERCIALE

A. Locale commerciale riportato al foglio 1 particella 288 subalterno 54; categoria C/3, consistenza catastale 167 mq;

L'immobile in oggetto attualmente (solo catastalmente) a destinazione commerciale, “C/3 laboratori per arti e mestieri”, occupa tutta l'area posta a Sud del fabbricato al piano terra. L'accesso è consentito da più porte in metallo prospicienti la corte comune del fabbricato protette da serrande avvolgibili in ferro con apertura a mano. Entrando da Sud l'immobile è costituito da numero 2 vani e un WC. L'intera superficie risulta completamente vuota e in stato di abbandono, non sono presenti contatori della corrente elettrica e dell'acqua in quanto questi ultimi sono posizionati nell'adiacente immobile identificato al sub 55 dal quale non è separato fisicamente. I pavimenti sono realizzati in vecchio granigliato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in ferro protetti da sbarre antintrusione e le porte interne in legno tamburato. L'altezza rilevata è di metri lineari 4,15 ad eccezione del bagno la cui altezza è pari a 2,40 ml. (cfr. foto. 7, 8, 9, 10, 11, 12; tabella 1; figura 3; allegato 1).

Dalle misurazioni effettuate e dalla successiva restituzione grafica con software cad, per l'immobile interessato risulta la seguente tabella: Destinazione Superficie (mq):

Vano	Destinazione	mq.
1	Vano 1 (laboratorio)	125,275
2	Vano 2 (deposito)	38,965
3	W.C.	5,30
		Totale 169,54

Tabella 1 – destinazione/metri quadri Locale Commerciale fgl. 1 p.lla 488 sub 54

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

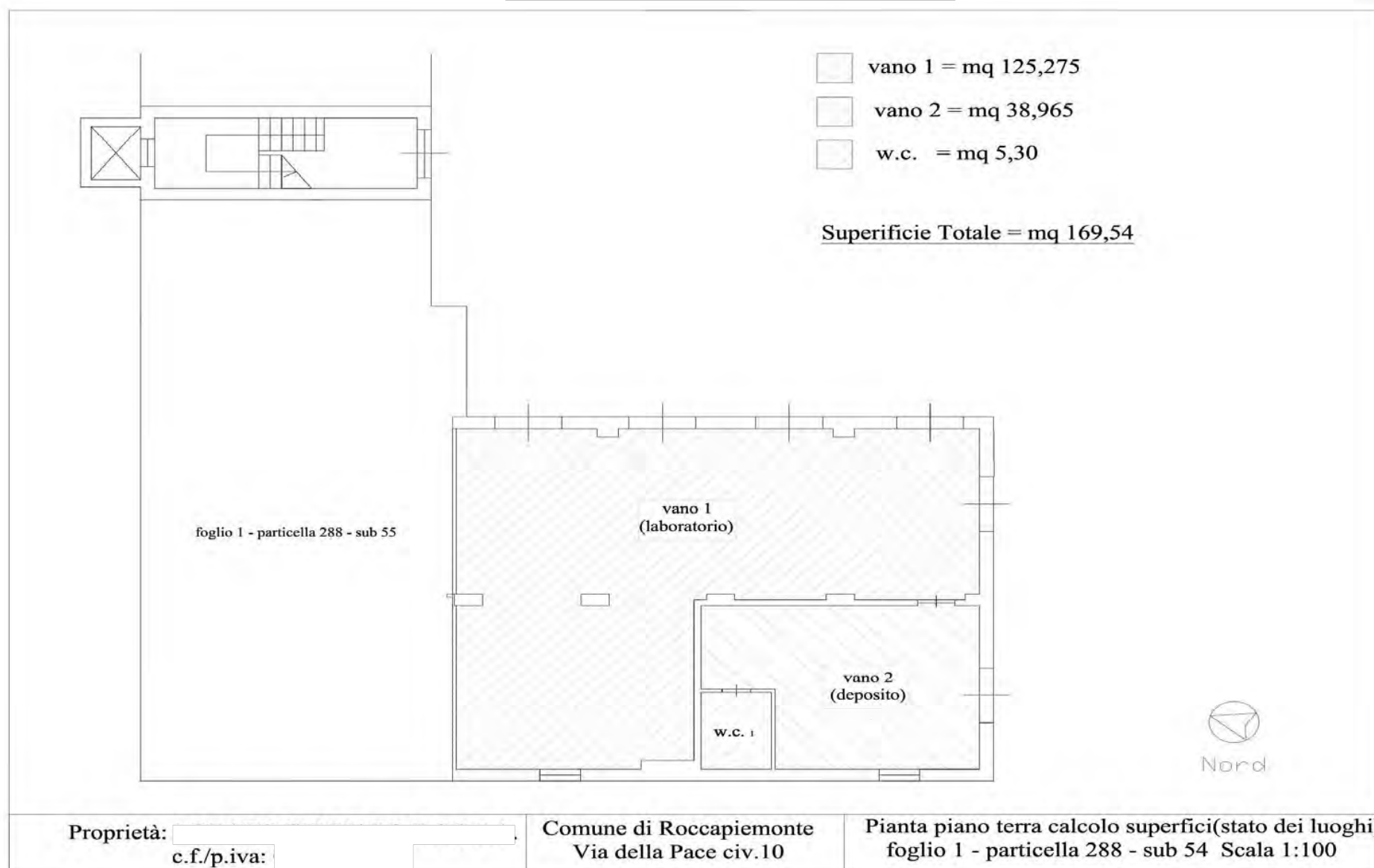


Figura 3 – rappresentazione planimetrica con calcolo superficie locale commerciale fgl.1 p.la 488 sub 54

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it



Foto 7 – ingresso sub 54



Foto 8 – vano 2 (deposito) e w.c. sub 54



Foto 9 – vano 1 (laboratorio) sub 54



Foto 10 – vano 2 (deposito) e w.c. sub 54



Foto 11 – vano 1 (laboratorio) sub 54



Foto 12 – vano 3 (attrezzature tecniche)
sub 54

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

5.1.2. DESCRIZIONE IMMOBILE “B” LOCALE COMMERCIALE

B. Locale commerciale riportato al Foglio 1 particella 288 subalterno 55; categoria C/3, consistenza catastale 155 mq;

L’immobile in oggetto attualmente (solo catastalmente) a destinazione commerciale, “C/3 laboratori per arti e mestieri”, occupano tutta l’area posta a Nord Ovest del fabbricato al piano terra. L’accesso è consentito da più porte in metallo prospicienti la corte comune del fabbricato protette da serrande avvolgibili in ferro con apertura a mano. Entrando da Sud gli immobili sono costituiti da numero 4 vani e un WC. L’intera superficie risulta completamente vuota e in stato di abbandono, sono presenti contatori della corrente elettrica e dell’acqua non eroganti il servizio che avrebbero dovuto servire anche il subalterno 54 da cui non è separato fisicamente. I pavimenti sono realizzati in vecchio granigliato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in ferro protetti da sbarre antintrusione e le porte interne in legno tamburato. L’altezza rilevata è di metri lineari 4,15 (cfr. foto. 11, 12, 13, 14, 16, 16; tabella 2; figura 4; allegato 1).

Dalle misurazioni effettuate e dalla successiva restituzione grafica con software cad, per l’immobile interessato risulta la seguente tabella: Destinazione Superficie (mq):

Vano	Destinazione	mq.
1	Vano 1 (laboratorio)	65,0325
2	Vano 2 (attesa)	15,48
3	Vano 3 (ufficio)	19,675
4	Vano 4 (attrezzatura tecnica)	48,60
5	W.C.	7,905
		Totale 156,69

Tabella 2 – destinazione/metri quadri locale commerciale fgl 1 p.lla 488 sub 55

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

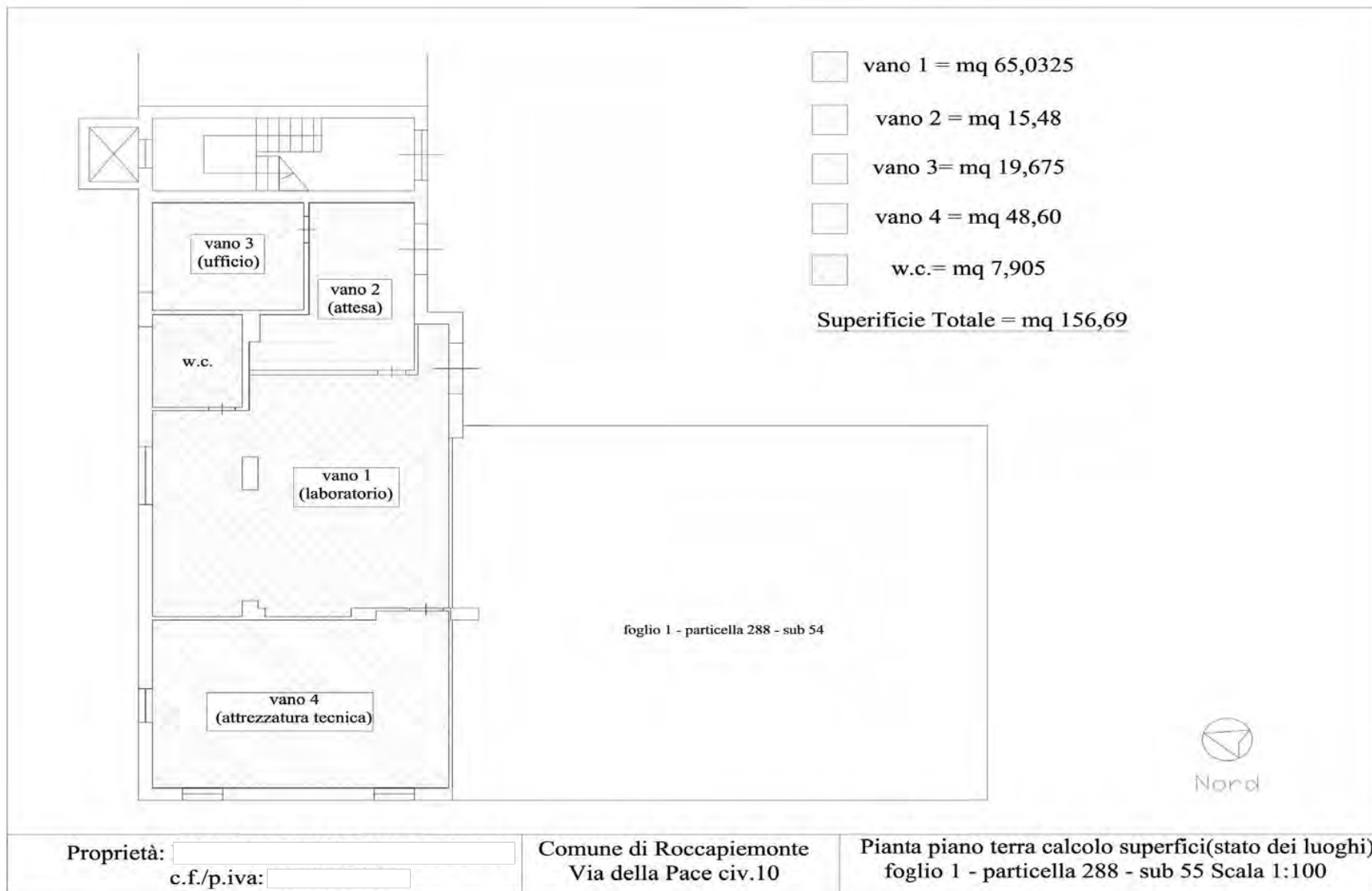


Figura 4 – rappresentazione planimetrica con calcolo superfici locale commerciale fgl. 1 p.lla 488 sub 55

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it



Foto 13 – vano 1 (laboratorio) sub 55



Foto 14 – vano 1 e vano 2 (laboratorio, attesa) sub 55



Foto 15 – w.c. sub 55



Foto 16 – vano 4 (ufficio) sub 55



Foto 17 – particolare contatore acqua



Foto 18 – particolare contatore elettricità

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

5.1.2. DESCRIZIONE IMMOBILE “C” LOCALE COMMERCIALE

C. Locale commerciale riportato al foglio 1 particella 288 subalterno 57; categoria C/2, consistenza catastale 276 mq;

L’immobile in oggetto attualmente a destinazione deposito, “C/2 magazzini e locali deposito” occupa tutta l’area posta ad Est del fabbricato al piano terra a cui è possibile accedere da un’unica porta posta ad Ovest dotata di serranda avvolgibile in ferro ad apertura manuale seguita da una porta antipanico. Tutte le altre “luci” prospicienti la corte comune del fabbricato sono realizzate in luci fisse di metallo e vetro tutte protette da serrande avvolgibili in ferro con apertura a mano. Entrando l’immobile è costituito da numero 8 vani, un piccolissimo w.c., un’area destinata a servizi igienici e un ampio soppalco in ferro con superficie calpestabile in listoni di legno grezzo. L’immobile risulta completamente vuoto e in stato di abbandono, risultano presenti contatori delle utenze non eroganti il servizio. Le finestre sono in ferro provviste di barre antintrusione, le porte interne in legno tamburato e il pavimento in vecchio granigliato. L’altezza rilevata è di metri lineari 4,15 nei locali, 2,95 nell’area w.c. e 2,05 ml nelle aree soppalcate (cfr. foto. 13, 14, 15, 16, 17, 18; tabella 2; figura 4, 5; allegato 1).

Dalle misurazioni effettuate e dalla successiva restituzione grafica con software cad, per l’immobile interessato risulta la seguente tabella: Destinazione Superficie (mq):

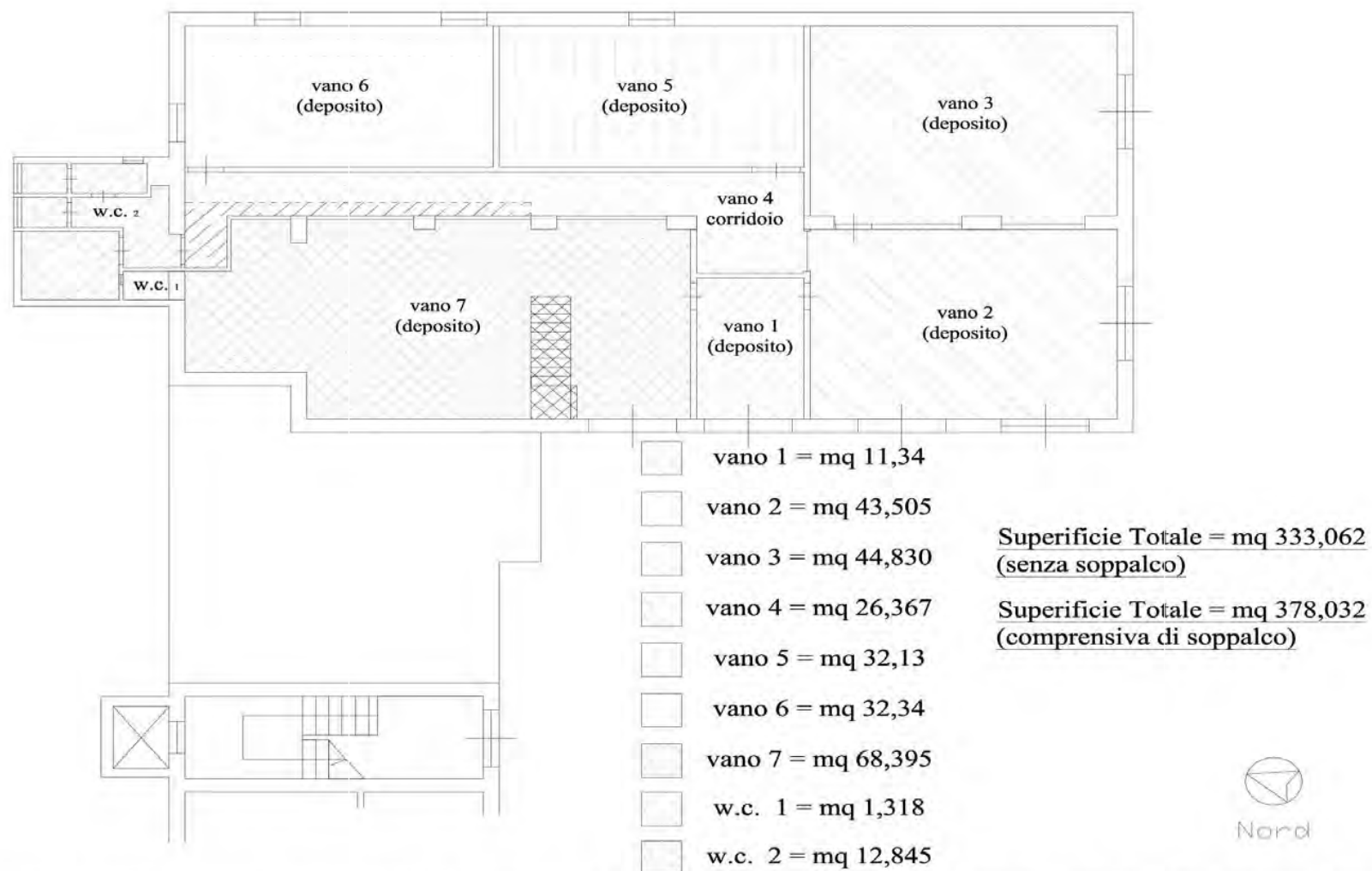
Vano	Destinazione	mq.
1	Vano 1	11,34
2	Vano 2	43,505
3	Vano 3	44,83
4	Vano 4 (corridoio)	26,367
5	Vano 5	32,13
6	Vano 6	32,34
7	Vano 7 (soppalco)	44,97
8	W.C. 1	1,318
9	Area W.C. 2	12,845
		Totale 378,032

Tabella 2 – destinazione/metri quadri locale commerciale fgl. 1 p.lla 488 sub 57

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it



Proprietà: _____
c.f./p.iva: _____

Comune di Roccapiemonte
Via della Pace civ.10

Pianta piano terra calcolo superfici (stato dei luoghi)
foglio 1 - particella 288 - sub 57 Scala 1:100

Figura 4 – rappresentazione planimetrica con calcolo delle superfici locale commerciale fgl. 1 p.lla 488 sub 57

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

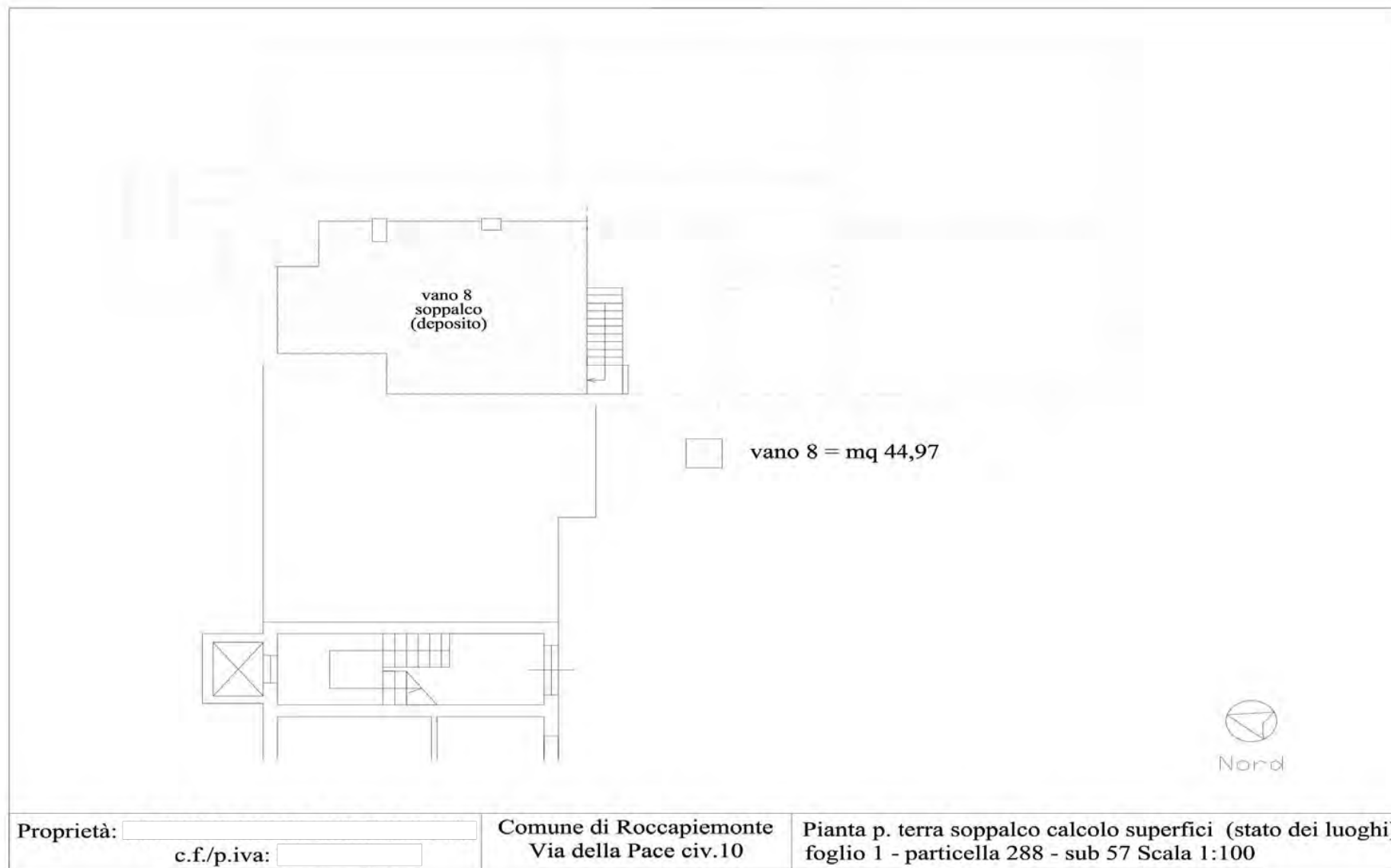


Figura 5 – rappresentazione planimetrica particella con calcolo delle superfici locale commerciale (soppalco) fgl.1 p.lla 488 sub 57

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it



Foto 19 – ingresso sub 57



Foto 20 – ingresso sub 57



Foto 21 –vano 1 (deposito) sub 57



Foto 22 –vano 2 (deposito) sub 57



Foto 23 –vano 2 (deposito) sub 57



Foto 24 – vano 3 (deposito) sub 57

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it



Foto 25 – vano 4 (corridoio) sub 57



Foto 26 – vano 5 (deposito) sub 57



Foto 27 – deposito vano 6 – sub 57



Foto 28 – vano 7 (deposito/soppalco)
sub 57



Foto 29 – vano 8 (deposito/soppalco)
sub 57



Foto 30 – area w.c. sub 57

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

6. REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dalla verifica presso gli Uffici Comunali della Ripartizione Edilizia ed Urbanistica del Comune di Roccapiemonte, per il fabbricato di cui fanno parte gli immobili innanzi meglio descritti sono state rilasciate dal Sindaco del Comune di Roccapiemonte i seguenti provvedimenti autorizzativi:

⑩ Licenza di costruzione edificio in data 16/12/1972 protocollo gen. 436;

⑩ Variante concessione di cui sopra del 26/11/1973 protocollo gen. 480;

Successivamente al 26/11/1973 e al primo accatastamento, difforme dalle planimetrie del concessione edilizia di cui sopra, sono state eseguite opere in assenza di legittimi titoli edilizi che ci hanno consegnato gli immobili allo stato attuale con una doppia difformità sia urbanistica che catastale di seguito elencata (cfr. allegato 4).

6.1. DIFFORMITA' LOCALI COMMERCIALI "A" e "B" IDENTIFICATI AI SUB 54 E 55

A. Locale commerciale riportato al Foglio 1 particella 288 subalterno 54; categoria C/3, consistenza catastale 167 mq;

B. Locale commerciale riportato al Foglio 1 particella 288 subalterno 55; categoria C/3, consistenza catastale 155 mq;

□ I locali identificati al catasto fabbricati foglio 1 particella 288 sub 54 e sub 55, antecedentemente individuati da un unico subalterno e specificatamente il sub 2, sono stati accatastati in primo impianto in difformità con la licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roccapiemonte n.436 del 1972 e s.m.i. che prevedeva la realizzazione di 6 vani terranei indipendenti con autonomi accessi sulla totale superficie delle due unità immobiliari. La modifica non ha riguardato solo la distribuzione interna e la creazione di servizi igienici ma anche quella esterna con modifica dei prospetti dovuta alla trasformazione degli ampi ingressi posti ad ovest in finestre.

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

- Il 06/05/2008 al fine di un'esatta ricostruzione storica e dunque prima del trasferimento di diritti alla ditta "Omissis", con protocollo n. SA0210607 è stata presentata presso il Catasto di Salerno pratica di variazione di toponomastica, cambio di destinazione d'uso (da "C2" deposito a "C3" laboratori per arti e mestieri) e divisione dell'immobile identificato al subalterno 2 che ha dato vita agli attuali locali commerciali identificati al foglio 1 particella 488 subalterni 54 e 55 a cui non c'è riscontro presso il Comune di Roccapiemonte di alcun titolo autorizzativo.
- Gli immobili come rappresentati dalla succitata pratica catastale ad oggi risultano ulteriormente variati in quanto non sono fisicamente divisi e sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna in assenza di titolo autorizzativo comunale. (cfr. figura 7)

5.2. DIFFORMITA' LOCALE COMMERCIALE "C" IDENTIFICATO AL SUB 57

C. Foglio 1 particella 288 subalterno 57; categoria C/2, consistenza catastale 276 mq;

18

- Il locale identificato al catasto fabbricati foglio 1 particella 288 sub 57 insieme al sub 56, attualmente di proprietà terzi e antecedentemente individuati dal SUB 1, sono stati accatastati in primo impianto in difformità con la licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roccapiemonte n.436 del 1972 e s.m.i. che prevedeva la realizzazione di 6 vani terranei sulla totale superficie dell'immobile. La modifica non ha riguardato solo la distribuzione interna e la creazione di servizi igienici ma anche quella esterna con modifica dei prospetti dovuta alla trasformazione di ingressi in finestre lungo il lato Est e Sud.
- Il 05/11/2009 al fine di un'esatta ricostruzione storica e dunque prima del trasferimento dei diritti alla ditta "Omissis", con protocollo n. SA0547029 si registrava presso il Catasto di Salerno pratica di Divisione e Ampliamento dell'immobile identificato al subalterno 1 dando vita agli attuali locali commerciali identificati al foglio 1 particella 488 subalterni 56 e 57 a cui non c'è riscontro in alcun atto autorizzativo comunale.

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

Particolare menzione va riservata all'ampliamento, che riguarda tutta l'area destinata a servizi igienici posti a Nord dell'immobile, in quanto tali opere secondo le attuali disposizioni urbanistiche del Comune di Roccapiemonte non risultano sanabili.

- Il locale commerciale identificato oggi al foglio 1 particella 488 sub 56 sempre al fine di un'esatta ricostruzione storica, dunque prima del trasferimento dei diritti alla ditta "Omissis", è stato oggetto di richiesta di cambio di destinazione d'uso in sanatoria in data 04/05/2012 con protocollo numero 6916, ma mai portato a compimento risultando di fatto un'operazione non legittimata da titoli edilizi (cfr. allegato 3; allegato 4). In seguito il locale è stato oggetto di compravendita in data 03/08/2012 per atto del Notaio Gustavo Trotta in Pagani numero 103275/40640 (cfr. allegato 3).
- Il locale commerciale identificato oggi al foglio 1 particella 488 sub 57 risulta ulteriormente variato in quanto è stato oggetto di diversa distribuzione interna, creazione di soppalco in assenza di titolo autorizzativo comunale.

Si precisa che gli immobili sono pervenuti alla società fallita con atto di trasferimento immobiliare in luogo dell'adempimento istrumento (atto pubblico) del 26/06/2014 con repertorio n.: 992 del Notaio Giuseppe Iervolino di Nocera Inferiore registrato a Pagani il 04 luglio 2014 al numero 5564 e trascritto a Salerno il 07 /07/2014 ai nn.22948/19211. In tale atto al fine del trasferimento dei beni si fa riferimento quale giuste autorizzazione edilizie la licenza n.436 del 16/12/1972 e la licenza n.480 del 26/11/1973 (erroneamente indicata nell'atto n.450) rilasciate dal Comune di Roccapiemonte. Le licenze citate non giustificano lo stato di fatto degli immobili al momento dell'acquisto nè le successive variazioni apportate negli anni quali frazionamenti, cambi di destinazione d'uso e modifiche interne avvenute esclusivamente con pratiche catastali che ci hanno consegnato una profonda difformità urbanistica e catastale degli immobili oggetto della compravendita alla ditta fallita presupponendo una non commerciabilità dei beni a meno di sostanziali regolarizzazioni urbanistiche. Si evidenzia inoltre il prezzo di cessioni delle quote in atto identificato in Euro 670.000,00 (ovvero 1.120,00 Euro/mq), a parere dello

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

scrivente ed in riferimento ai parametri O.M.I. (cfr. allegato 6) del periodo di vendita nella zona di riferimento (secondo semestre 2014, valore minimo considerando l'effettiva destinazione di deposito Euro/mq 630,00, cfr allegato 6) risulta superiore di circa il doppio dell'effettivo valore di mercato dei beni nella stessa zona e periodo. L'analisi è fatta senza considerare le profonde difformità urbanistiche e catastali che li caratterizzavano e che ne avrebbe ridotto ulteriormente il valore di mercato all'epoca del trasferimento.(cfr. allegato 3).

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

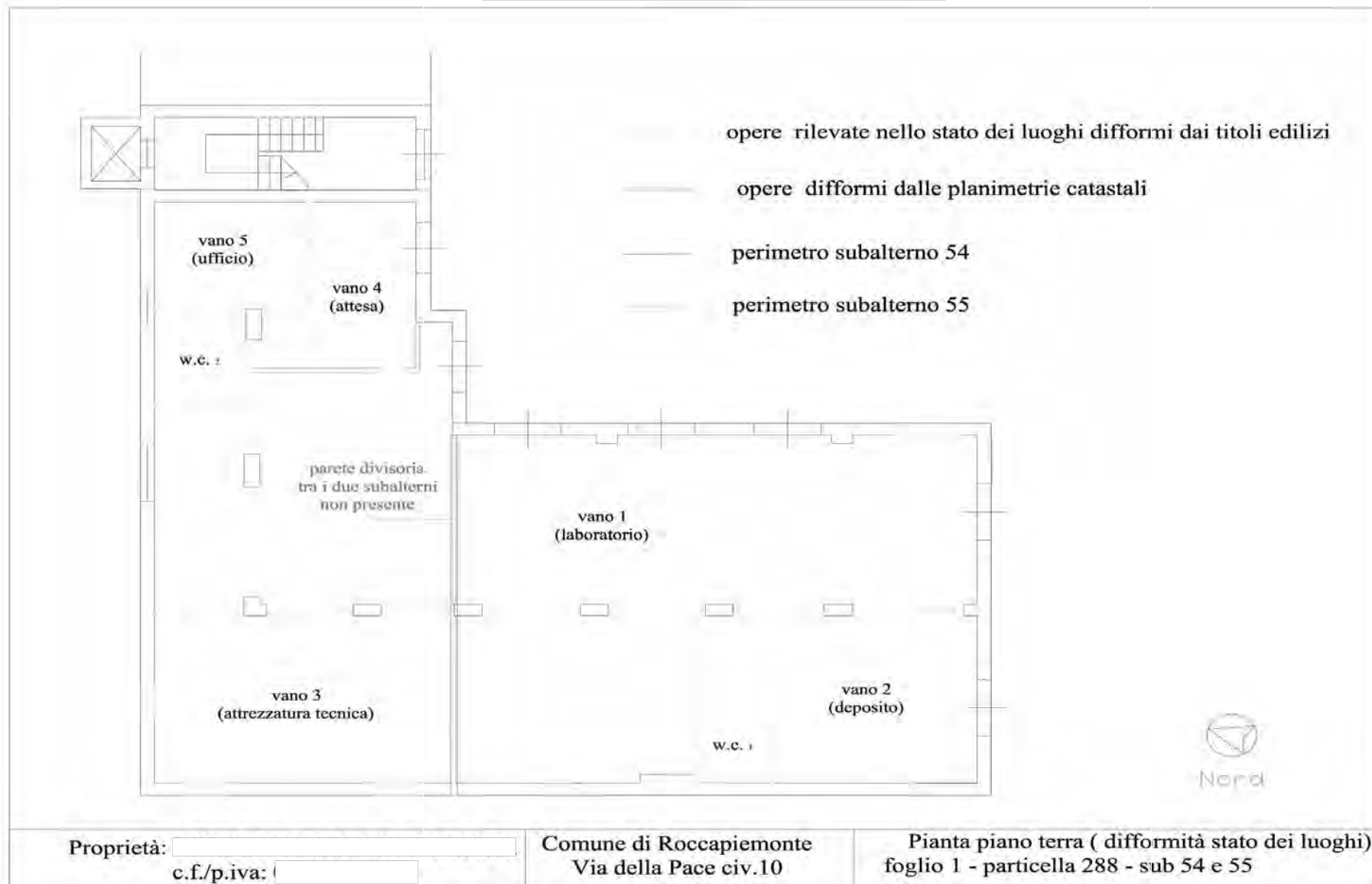


Figura 7° – rappresentazione planimetrica difformità stato dei luoghi locali commerciali fgl 1 p.la 488 sub 54 e sub 55

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

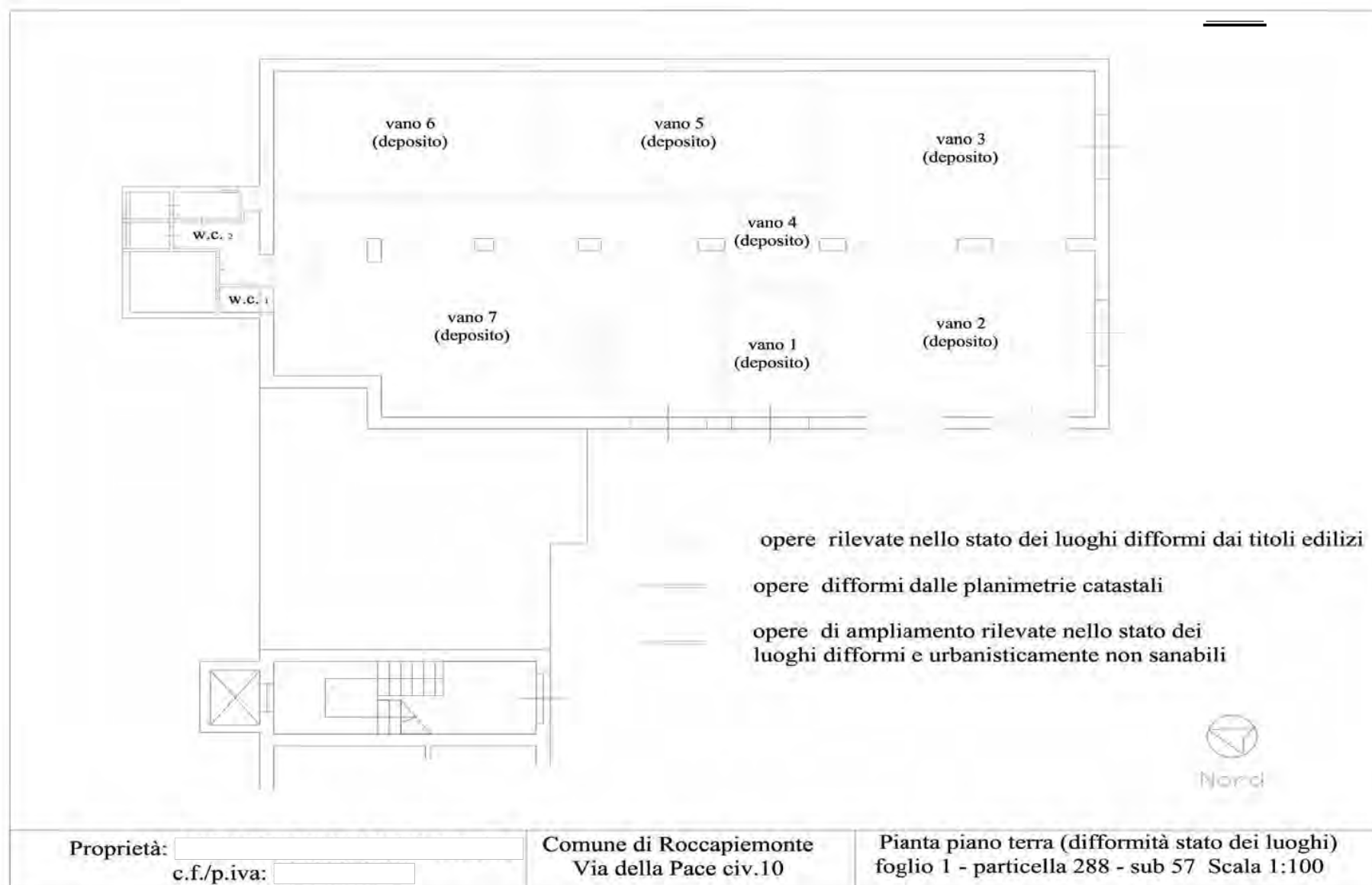


Figura 8' - rappresentazione planimetrica difformità stato dei luoghi locale commerciale fgl. 1 p.lla 488 sub 57

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 - 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

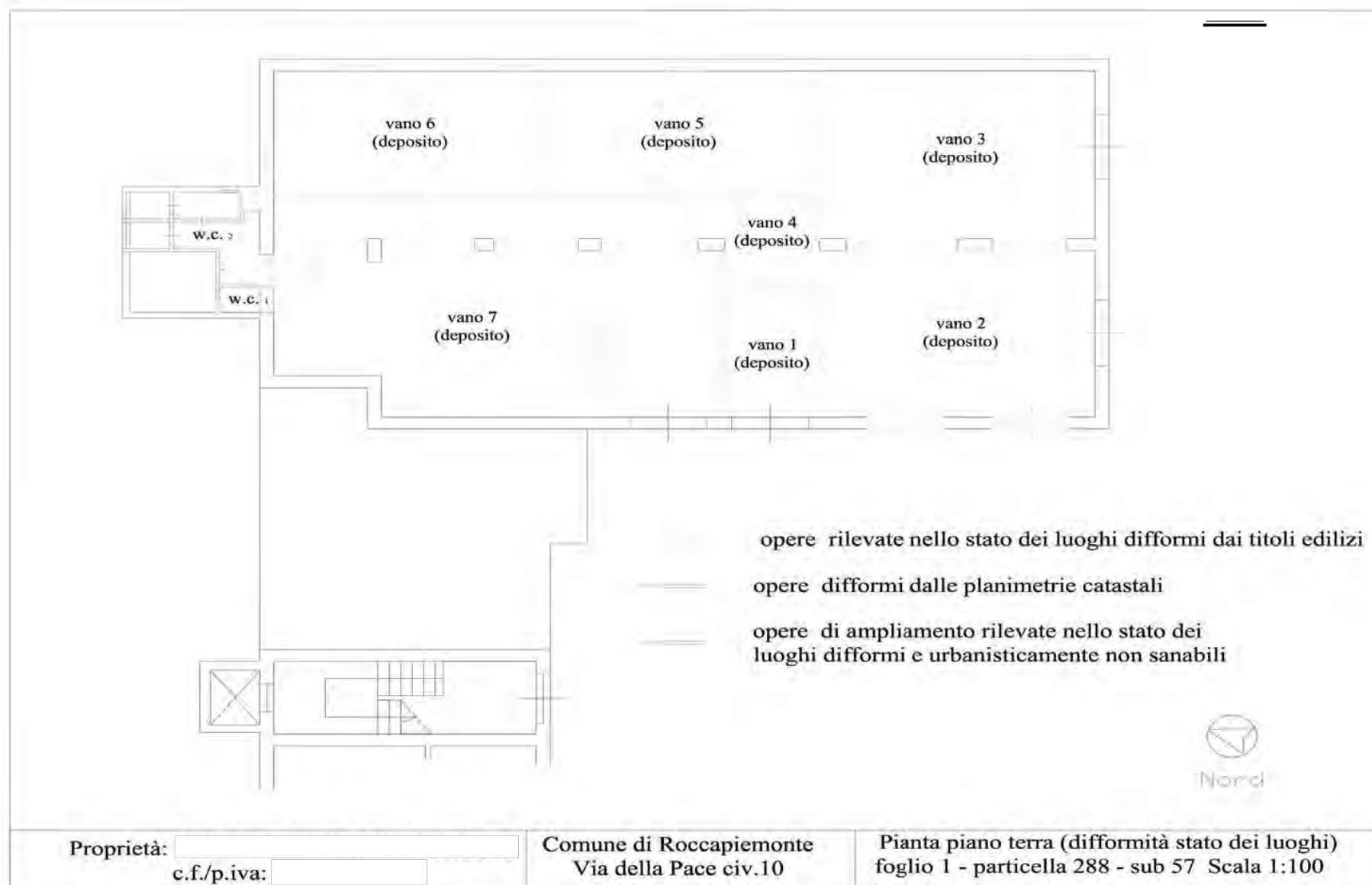


Figura 9' - rappresentazione planimetrica difformità stato dei luoghi locale commerciale (soppalco) fgl. 1 p.la 488 sub 57

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 - 84014 - Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

7. TITOLI DI PROPRIETA'

Gli immobili (catasto fabbricati) sono pervenuti alla società fallita con atto di trasferimento immobiliare in luogo dell'adempimento (atto pubblico) del 26/06/2014 con repertorio n.: 992 del Notaio Giuseppe Iervolino di Nocera Inferiore registrato a Pagani il 04 luglio 2014 al numero 5564 e trascritto a Salerno il 07 /07/2014 ai nn.22948/19211 (cfr. allegato 3).

8. UTILIZZAZIONE DEI BENI

I beni del fallimento, non risultano occupati.

9. DESCRIZIONE IPOTECARIA, FORMALITA' E VINCOLI

In base agli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno con aggiornamento al 29.01.2019, si è riscontrato che su tutte le unità immobiliari al catasto fabbricati oggetto di relazione gravano le seguenti formalità da cancellare (cfr. allegato 2):

□ Ipoteca giudiziale iscritta a Salerno il 20/05/2016 ai nn.20620/2624 per la somma di Euro 3.486,82 in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 292/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore, a favore di omissis, nato a il .././.....

□ Ipoteca giudiziale per la somma di Euro 11.868,26 in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 290/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore e munito di formula esecutiva in data 26/02/2016 a favore di omissis, nato a xxxxxxxxxxxx il .././..... Trascritto con registro generale numero 20625, numero particolare 2628, presentazione 59 del 20/05/2016 per la somma di Euro 12.285,53 oltre interessi, spese e competenze legali occorrente successivi alla notifica dell'atto di precetto.

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

- Pignoramento trascritto a Salerno il 02/10/2017 ai nn. 36601/28296 per la somma di Euro 418.451,69 oltre agli interessi maturandi dal 26/05/2017, alle spese e diritti successivi occorrendi, salvo quanto altro dovuto a favore della OMISSIS con sede in Montorio al Vomano (TE).

10. CRITERI DI STIMA (FABBRICATI)

La prima scelta da affrontare per poter determinare il valore di mercato attualizzato dei beni è la scelta del criterio di stima e la scelta effettuata dipende essenzialmente dallo scopo a cui prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. E' stato scelto come criterio di valutazione quello del "più probabile valore di mercato". Definito il criterio esistono diversi procedimenti per esprimere un giudizio di stima tra cui il metodo comparativo e, nell'ambito del metodo, è stato preferito il procedimento di stima per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili e sull'andamento del mercato nella zona, assumendo come quindi termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un immobile o di parte di esso è la superficie, ed in particolare il metro quadrato di superficie (mq). Ogni giudizio di valore deve essere formulato in base al "principio dell'ordinarietà": devono, cioè, essere considerati ordinari i fatti, le cose, le persone. Pertanto, tutto ciò che è eccezionale o comunque sia fuori del concetto di normalità, deve essere momentaneamente escluso dal giudizio di stima. Soltanto in un secondo tempo si giungerà al valore (venale) definitivo eseguendo al suddetto valore di stima le eventuali aggiunte e detrazioni. L'immobile oggetto di stima, in questa prima fase, deve essere considerato non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto in base alle condizioni normali e continuative.

Valore Ordinario

I valori unitari per i beni immobili simili sono stati determinati da indagini dirette di mercato (presso agenzie immobiliari, studi commerciali, imprese edili) e dai database

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

online dell'agenzia del territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e delle altre agenzie d'intermediazione immobiliari (Tecnocasa, Tecnorete, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali). Dai valori scaturiti dai suddetti database e successiva elaborazione statistica (formazione di medie e scarto per valori omogenei di campioni) risulta una notevole varianza tra i prezzi segnalati dai database storici (tipo O.M.I. e F.I.A.P.) ed i valori, ossia i prezzi richiesti, dalle agenzie di intermediazione. Di tale circostanza è stato tenuto conto nell'analisi statistica scartando i valori anomali troppo bassi e troppo alti, assumendo la media (valore ordinario nella stima in essere) tra la media dei prezzi richiesti ed il massimale dei prezzi storici.

Ne consegue la valutazione degli immobili sulla scorta di quanto relazionato e al fine di rispondere ai quesiti posti dal giudice in riferimento al valore degli stessi con o senza regolarizzazione edilizia:

ipotesi 1 “il valore di mercato degli immobili senza regolarizzazione, che tenga dunque conto anche dei costi da sostenere per la stessa che saranno addossati all'acquirente, senza la previsione del compenso prospettato dal consulente, atteso che la scelta del consulente e la parcella dello stesso sarà lasciata alla scelta dell'acquirente;”

Ipotesi 2. “il valore di mercato degli immobili nel caso in cui venga realizzata dalla procedura la regolarizzazione, e i costi della stessa, senza previsione del compenso, atteso che nell'ipotesi in cui gli organi fallimentari ritengano maggiormente conveniente procedervi, lo stesso sarà liquidato dal g.d.”

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

11. VALUTAZIONE FABBRICATI SENZA REGOLARIZZAZIONE (ipotesi 1)

11.1. VALUTAZIONE LOCALI COMMERCIALI “A” e “B”

- A. Locale commerciale riportato al foglio 1 particella 288 subalterno 54; categoria C/3, consistenza catastale 167 mq;
- B. Locale commerciale riportato al foglio 1 particella 288 subalterno 55; categoria C/3, consistenza catastale 155 mq;

Stima del Valore Ordinario

Il valore ordinario V_o , ovvero il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà, è stato ottenuto moltiplicando il valore a metro quadrato per la superficie ricavata nel paragrafo - Descrizione del Bene Immobile, e che risulta pari a 326,80 mq. Dall'analisi di mercato effettuata, come descritto nel precedente paragrafo, è scaturito che il valore medio ottenuto per un immobile a destinazione commerciale uso deposito come da originaria autorizzazione edilizia nella zona di Via della Pace del Comune di Roccapiemonte (SA) risulta pari a 630,00 €/mq, pertanto il valore ordinario risulta:

$$V_o (\text{deposito}) = 630,00 \text{ €} \times 326,80 \text{ mq} = 205.884,00 \text{ Euro}$$

Determinazione dei Coefficienti Moltiplicatori

Il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore ordinario effettuando le aggiunte e detrazioni tramite i coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (dimensione, qualità delle rifiniture, stato di manutenzione e conservazione, etc.) ed estrinseche (ubicazione, presenza di servizi e infrastrutture, prospicienza con strade e piazze, etc.). Nel caso in esame, le caratteristiche che maggiormente condizionano il cespite oggetto di stimasi traducono nei seguenti coefficienti moltiplicatori:

K_u = ubicazione (permette di valutare l'appetibilità della zona)

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

La valutazione deve tenere conto della zona in cui è inserito l'immobile rispetto al centro della città. Si attribuisce un coefficiente K_u pari a 0,95.

K_c = conservazione e manutenzione (deprezzamento per opere di manutenzione)

L'immobile necessita di opere di manutenzione pertanto si è ponderato un coefficiente K_c pari a 0,90.

K_d = dimensione

Tale determinazione si basa sull'assunto che box con una superficie utile maggiore della norma hanno un valore più alto poiché offrono una maggiore versatilità di utilizzo. Per le osservazioni espresse, si propone un coefficiente K_d pari a 1,00.

K_s = servizi e infrastrutture

Tiene conto della posizione dell'immobile rispetto alle strade principali, ai nodi d'interscambio tra i diversi sistemi di mobilità. Si assume il coefficiente K_u pari a 0,95.

K_q = qualità del manufatto

Considerandole caratteristiche intrinseche dei locali e la qualità della costruzione si pone il coefficiente K_q pari a 0,90.

Valore Venale

Il valore venale V rappresenta quanto è disposto a pagare il possibile compratore per il bene oggetto di compravendita. La stima ha lo scopo di assumere il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi (c.d. più probabile valore di mercato), che si ottiene moltiplicando il valore ordinario V_o per i coefficienti sopra determinati, in formule risulta:

$$K_{totale} = K_u \times K_c \times K_d \times K_s \times K_q$$

$$V = V_o \times K_{totale}$$

I valori dei coefficienti moltiplicatori ponderati per l'abitazione di via della Pace del Comune di Roccapiemonte (SA) sono riassunti nella tabella seguente:

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

Coefficiente Simbolo Valore

Ubicazione Ku 0,95

Conservazione e Manutenzione Kc 0,90

Dimensione Kd 1,00

Servizi e Infrastrutture Ks 0,95

Qualità del Manufatto Kq 0,90

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo totale pari a:

$$K_{totale} = 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 0,7310$$

Il valore venale – il più probabile valore di mercato – dell’immobile indicato in relazione al punto “a” e “b” risulta essere pari a:

$$V = V_o \times K_{totale} = € 205.884,00 \times 0,7310 = \underline{150.501.204 \text{ Euro}}$$

Approssimabile in Euro 150.000.00

29

A questo punto bisogna tener conto delle detrazioni. In Particolare, da questo valore, considerando quanto detto in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili e al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice si calcola a detrarre dal valore:

1. importo calcolato all’attualità corrispondente alla sanatoria a seguito delle opere interne ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. n. 380/2001; per cui si stima una sanzione pecuniaria corrispondente all’oblazione pari a Euro 516,00;
2. Diritti di segreteria da versare al Comune di Roccapiemonte pari a Euro 250,00;
3. Oneri di Urbanizzazione al doppio per opere in sanatoria da versare al Comune di Roccapiemonte pari ad Euro 8.643,00;
4. Oneri da versare all’Agenzia delle Entrate per gli aggiornamenti Catastali pari ad Euro 50,00

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

Pertanto, il valore di mercato finale degli immobili è pari a :

Euro 150.000,00 – Euro 516,00 - Euro 8.643,00 - Euro 50,00 = Euro 140.791,00

Approssimabile in Euro 140.000,00

11.2. VALUTAZIONE LOCALE COMMERCIALE “C”

- C. Locale commerciale riportato al foglio 1 particella 288 subalterno 57; categoria C/2, consistenza catastale 333 mq;

Stima del Valore Ordinario

Il valore ordinario V_o , ovvero il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà, è stato ottenuto moltiplicando il valore a metro quadrato per la superficie ricavata nel paragrafo - Descrizione del Bene Immobile, e che risulta pari a 320,0217 mq ad esclusione del soppalco abusivo che andrà rimosso e dell'area destinata ai servizi igienici che dovrà anch'essa essere rimossa mediante demolizione. Dall'analisi di mercato effettuata, come descritto nel precedente paragrafo, è scaturito che il valore medio ottenuto per un immobile a destinazione deposito nella zona di Via della Pace del Comune di Roccapiemonte (SA) risulta pari a 630,00 €/mq, pertanto il valore ordinario risulta:

$$V_o (\text{deposito/magazzino}) = 630,00 \text{ €} \times 320,217 \text{ mq} = 201.736,71 \text{ Euro}$$

Determinazione dei Coefficienti Moltiplicatori

Il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore ordinario effettuando le aggiunte e detrazioni tramite i coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (dimensione, qualità delle rifiniture, stato di manutenzione e conservazione, etc.) ed estrinseche (ubicazione, presenza di servizi e infrastrutture, prospicienza con strade e piazze, etc.). Nel caso in esame, le caratteristiche che maggiormente

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

condizionano il cespite oggetto di stima si traducono nei seguenti coefficienti moltiplicatori:

K_u = ubicazione (permette di valutare l'appetibilità della zona)

La valutazione deve tenere conto della zona in cui è inserito l'immobile rispetto al centro della città. Si attribuisce un coefficiente K_u pari a 0,95.

K_c = conservazione e manutenzione (deprezzamento per opere di manutenzione)

L'immobile necessita di opere di manutenzione pertanto si è ponderato un coefficiente K_c pari a 0,95.

K_d = dimensione

Tale determinazione si basa sull'assunto che box con una superficie utile maggiore della norma hanno un valore più alto poiché offrono una maggiore versatilità di utilizzo. Per le osservazioni esposte, si propone un coefficiente K_d pari a 0,95.

K_s = servizi e infrastrutture

Tiene conto della posizione dell'immobile rispetto alle strade principali, ai nodi d'interscambio tra i diversi sistemi di mobilità. Si assume il coefficiente K_u pari a 0,95.

K_q = qualità del manufatto

Considerandole caratteristiche intrinseche dei locali e la qualità della costruzione si pone il coefficiente K_q pari a 0,90.

Valore Venale

Il valore venale V rappresenta quanto è disposto a pagare il possibile compratore per il bene oggetto di compravendita. La stima ha lo scopo di assumere il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi (c.d. più probabile valore di mercato), che si ottiene moltiplicando il valore ordinario V_o per i coefficienti sopra determinati, in formule risulta:

$$K_{totale} = K_u \times K_c \times K_d \times K_s \times K_q$$

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

$$V = V_o \times K_{totale}$$

I valori dei coefficienti moltiplicatori ponderati per il deposito di via della Pace del Comune di Roccapiemonte (SA) sono riassunti nella tabella seguente:

Coefficiente Simbolo Valore

Ubicazione Ku 0,95

Conservazione e Manutenzione Kc 0,95

Dimensione Kd 1,00

Servizi e Infrastrutture Ks 0,95

Qualità del Manufatto Kq 0,90

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo totale pari a:

$$K_{totale} = 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 = 0,7716$$

Il valore venale – il più probabile valore di mercato – dell’immobile indicato in relazione al punto “a” e “b” risulta essere pari a:

$$V = V_o \times K_{totale} = € 201.736,71 \times 0,7716 = \underline{155.660,045 \text{ Euro}}$$

Approssimabile in Euro 155.000,00

A questo punto bisogna tener conto delle detrazioni. In Particolare, da questo valore, considerando quanto detto in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili e al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice si calcola a detrarre dal valore:

1. importo calcolato all’attualità corrispondente alla sanatoria a seguito delle opere interne ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. n. 380/2001; per cui si stima una sanzione pecuniaria corrispondente all’oblazione pari a Euro 516,00;
2. Diritti di segreteria da versare al Comune di Roccapiemonte pari a Euro 250,00;

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

3. Importo dovuto per lo smontaggio, accatastamento e rimozione del materiale costituente il soppalco non autorizzato stimato a corpo in Euro 1.500,00;
4. Oneri da versare all'Agenzia delle Entrate per gli aggiornamenti Catastali pari ad Euro 50,00
5. importo corrispondente al costo necessario per la demolizione della zona bagno presente all'interno dell'immobile oggetto di stima e realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo. Per la stima del costo di demolizione si è utilizzato il criterio del valore di costo, determinato con il procedimento analitico (computo metrico estimativo) facendo riferimento alle voci di prezzo riportate nel Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale della Campania. Il valore risultante dal computo metrico estimativo è pari a € 5.000,00 (cfr. allegato 5);

Pertanto, il valore di mercato finale degli immobili è pari a :

Euro 155.000,00 – € 516,00 - € 250,00 - € 1.500,00 - Euro 100,00 - € 5.000,00 =
= Euro 147.634,00

33

Approssimabile in Euro 147.000,00

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

12. VALUTAZIONE FABBRICATI CON REGOLARIZZAZIONE (ipotesi 2)

12.1 VALUTAZIONE LOCALE COMMERCIALE “A”

- A. Locale commerciale riportato al foglio 1 particella 288 subalterno 54; categoria C/3, consistenza catastale 167 mq;

Stima del Valore Ordinario

Il valore ordinario V_o , ovvero il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà, è stato ottenuto moltiplicando il valore a metro quadrato per la superficie ricavata nel paragrafo - Descrizione del Bene Immobile, e che risulta pari a 169,54 mq. Dall'analisi di mercato effettuata, come descritto nel precedente paragrafo, è scaturito che il valore medio ottenuto per un immobile a destinazione commerciale successivamente alle regolarizzazioni urbanistiche e catastali nella zona di Via della Pace del Comune di Roccapiemonte (SA) risulta pari a 750,00 €/mq, pertanto il valore ordinario risulta:

$$V_o (\text{laboratori per arti e mestieri}) = 750,00 \text{ €} \times 169,54 \text{ mq} = 127.155,00 \text{ €uro}$$

34

Determinazione dei Coefficienti Moltiplicatori

Il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore ordinario effettuando le aggiunte e detrazioni tramite i coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (dimensione, qualità delle rifiniture, stato di manutenzione e conservazione, etc.) ed estrinseche (ubicazione, presenza di servizi e infrastrutture, prospicienza con strade e piazze, etc.). Nel caso in esame, le caratteristiche che maggiormente condizionano il cespite oggetto di stimasi traducono nei seguenti coefficienti moltiplicatori:

K_u = ubicazione (permette di valutare l'appetibilità della zona)

La valutazione deve tenere conto della zona in cui è inserito l'immobile rispetto al centro della città. Si attribuisce un coefficiente K_u pari a 0,95.

K_c = conservazione e manutenzione (deprezzamento per opere di manutenzione)

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

L'immobile necessita di opere di manutenzione pertanto si è ponderato un coefficiente K_c pari a 0,90.

K_d = dimensione

Tale determinazione si basa sull'assunto che box con una superficie utile maggiore della norma hanno un valore più alto poiché offrono una maggiore versatilità di utilizzo. Per le osservazioni esposte, si propone un coefficiente K_d pari a 1,00.

K_s = servizi e infrastrutture

Tiene conto della posizione dell'immobile rispetto alle strade principali, ai nodi d'interscambio tra i diversi sistemi di mobilità. Si assume il coefficiente K_u pari a 0,95.

K_q = qualità del manufatto

Considerandole caratteristiche intrinseche dei locali e la qualità della costruzione si pone il coefficiente K_q pari a 0,90.

Valore Venale

35

Il valore venale V rappresenta quanto è disposto a pagare il possibile compratore per il bene oggetto di compravendita. La stima ha lo scopo di assumere il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi (c.d. più probabile valore di mercato), che si ottiene moltiplicando il valore ordinario V_o per i coefficienti sopra determinati, in formule risulta:

$$K_{totale} = K_u \times K_c \times K_d \times K_s \times K_q$$

$$V = V_o \times K_{totale}$$

I valori dei coefficienti moltiplicatori ponderati per l'abitazione di via della Pace del Comune di Roccapiemonte (SA) sono riassunti nella tabella seguente:

Coefficiente Simbolo Valore

Ubicazione K_u 0,95

Conservazione e Manutenzione K_c 0,90

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

Dimensione Kd 1,00

Servizi e Infrastrutture Ks 0,95

Qualità del Manufatto Kq 0,90

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo totale pari a:

$$K_{totale} = 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 0,7310$$

Il valore venale – il più probabile valore di mercato – dell’immobile indicato in relazione al punto “a” e “b” risulta essere pari a:

$$V = V_o \times K_{totale} = € 127.155,00 \times 0,7310 = \underline{92.950.305 \text{ Euro}}$$

Approssimabile ad Euro 93.000,00

A questo punto bisogna tener conto delle detrazioni. In Particolare, da questo valore, considerando quanto detto in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili e al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice si calcola a detrarre dal valore:

1. importo calcolato all’attualità corrispondente alla sanatoria a seguito delle opere interne ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. n. 380/2001; per cui si stima una sanzione pecuniaria corrispondente all’oblazione pari a Euro 516,00;
2. Diritti di segreteria da versare al Comune di Roccapiemonte pari a Euro 250,00;
3. Oneri di Urbanizzazione al doppio per opere in sanatoria da versare al Comune di Roccapiemonte pari ad Euro 4.321,50;
4. Oneri da versare all’Agenzia delle Entrate per gli aggiornamenti Catastali pari ad Euro 50,00

Pertanto, il valore di mercato finale degli immobili è pari a :

$$\text{Euro } 93.000 - \text{Euro } 516,00 - \text{Euro } 4.321,50 - \text{Euro } 50,00 = \text{Euro } 88.202,50$$

Aprrossimabile in Euro 88.000,00

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

12.2 VALUTAZIONE LOCALE COMMERCIALE “B”

- B. Locale commerciale riportato al foglio 1 particella 288 subalterno 55; categoria C/3, consistenza catastale 155 mq;

Stima del Valore Ordinario

Il valore ordinario Vo, ovvero il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà, è stato ottenuto moltiplicando il valore a metro quadrato per la superficie ricavata nel paragrafo - Descrizione del Bene Immobile, e che risulta pari a 156,69 mq. Dall'analisi di mercato effettuata, come descritto nel precedente paragrafo, è scaturito che il valore medio ottenuto per un immobile a destinazione commerciale successivamente alle regolarizzazioni urbanistiche e catastali nella zona di Via della Pace del Comune di Roccapiemonte (SA) risulta pari a 750,00 €/mq, pertanto il valore ordinario risulta:

$$Vo \text{ (laboratori per arti e mestieri)} = 750,00 \text{ €} \times 155,69,80 \text{ mq} = 117.517,50 \text{ Euro}$$

37

Determinazione dei Coefficienti Moltiplicatori

Il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore ordinario effettuando le aggiunte e detrazioni tramite i coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (dimensione, qualità delle rifiniture, stato di manutenzione e conservazione, etc.) ed estrinseche (ubicazione, presenza di servizi e infrastrutture, prospicienza con strade e piazze, etc.). Nel caso in esame, le caratteristiche che maggiormente condizionano il cespite oggetto di stimasi traducono nei seguenti coefficienti moltiplicatori:

Ku = ubicazione (permette di valutare l'appetibilità della zona)

La valutazione deve tenere conto della zona in cui è inserito l'immobile rispetto al centro della città. Si attribuisce un coefficiente Ku pari a 0,95.

Kc = conservazione e manutenzione (deprezzamento per opere di manutenzione)

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

L'immobile necessita di opere di manutenzione pertanto si è ponderato un coefficiente K_c pari a 0,90.

K_d = dimensione

Tale determinazione si basa sull'assunto che box con una superficie utile maggiore della norma hanno un valore più alto poiché offrono una maggiore versatilità di utilizzo. Per le osservazioni esposte, si propone un coefficiente K_d pari a 1,00.

K_s = servizi e infrastrutture

Tiene conto della posizione dell'immobile rispetto alle strade principali, ai nodi d'interscambio tra i diversi sistemi di mobilità. Si assume il coefficiente K_u pari a 0,95.

K_q = qualità del manufatto

Considerandole caratteristiche intrinseche dei locali e la qualità della costruzione si pone il coefficiente K_q pari a 0,90.

Valore Venale

38

Il valore venale V rappresenta quanto è disposto a pagare il possibile compratore per il bene oggetto di compravendita. La stima ha lo scopo di assumere il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi (c.d. più probabile valore di mercato), che si ottiene moltiplicando il valore ordinario V_o per i coefficienti sopra determinati, in formule risulta:

$$K_{totale} = K_u \times K_c \times K_d \times K_s \times K_q$$

$$V = V_o \times K_{totale}$$

I valori dei coefficienti moltiplicatori ponderati per l'abitazione di via della Pace del Comune di Roccapiemonte (SA) sono riassunti nella tabella seguente:

Coefficiente Simbolo Valore

Ubicazione K_u 0,95

Conservazione e Manutenzione K_c 0,90

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

Dimensione Kd 1,00

Servizi e Infrastrutture Ks 0,95

Qualità del Manufatto Kq 0,90

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo totale pari a:

$$K_{totale} = 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 0,7310$$

Il valore venale – il più probabile valore di mercato – dell’immobile indicato in relazione al punto “a” e “b” risulta essere pari a:

$$V = V_o \times K_{totale} = € 117.517,50 \times 0,7310 = \underline{85.904.927 \text{ Euro}}$$

Approssimabile ad Euro 86.000.00

A questo punto bisogna tener conto delle detrazioni. In Particolare, da questo valore, considerando quanto detto in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili e al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice si calcola a detrarre dal valore:

1. importo calcolato all’attualità corrispondente alla sanatoria a seguito delle opere interne ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. n. 380/2001; per cui si stima una sanzione pecuniaria corrispondente all’oblazione pari a Euro 516,00;
2. Diritti di segreteria da versare al Comune di Roccapiemonte pari a Euro 250,00;
3. Oneri di Urbanizzazione al doppio per opere in sanatoria da versare al Comune di Roccapiemonte pari ad Euro 4.321,50;
4. Oneri da versare all’Agenzia delle Entrate per gli aggiornamenti Catastali pari ad Euro 50,00

Pertanto, il valore di mercato finale degli immobili è pari a :

$$\text{Euro } 86.000 - \text{Euro } 516,00 - \text{Euro } 4.321,50 - \text{Euro } 50,00 = \text{Euro } 81.202,50$$

Aprrossimabile in Euro 81.000,00

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

12.3 VALUTAZIONE LOCALE COMMERCIALE “C”

- C. Locale commerciale riportato al foglio 1 particella 288 subalterno 57; categoria C/2, consistenza catastale 333 mq;

Stima del Valore Ordinario

Il valore ordinario Vo, ovvero il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà, è stato ottenuto moltiplicando il valore a metro quadrato per la superficie ricavata nel paragrafo - Descrizione del Bene Immobile, e che risulta pari a 365,187 mq ad esclusione della zona dei servizi igienici che andrà rimossa tramite abbattimento. Dall'analisi di mercato effettuata, come descritto nel precedente paragrafo, è scaturito che il valore medio ottenuto per un immobile a destinazione deposito successivamente alle regolarizzazioni urbanistiche e catastali nella zona di Via della Pace del Comune di Roccapiemonte (SA) risulta pari a 630,00 €/mq, pertanto il valore ordinario risulta:

$$\text{Vo (deposito/magazzino)} = 630,00 \text{ €} \times 365,187 \text{ mq} = 230.006,81 \text{ Euro}$$

40

Determinazione dei Coefficienti Moltiplicatori

Il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore ordinario effettuando le aggiunte e detrazioni tramite i coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (dimensione, qualità delle rifiniture, stato di manutenzione e conservazione, etc.) ed estrinseche (ubicazione, presenza di servizi e infrastrutture, prospicienza con strade e piazze, etc.). Nel caso in esame, le caratteristiche che maggiormente condizionano il cespite oggetto di stimasi traducono nei seguenti coefficienti moltiplicatori:

Ku = ubicazione (permette di valutare l'appetibilità della zona)

La valutazione deve tenere conto della zona in cui è inserito l'immobile rispetto al centro della città. Si attribuisce un coefficiente Ku pari a 0,95.

Kc = conservazione e manutenzione (deprezzamento per opere di manutenzione)

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

L'immobile necessita di opere di manutenzione pertanto si è ponderato un coefficiente K_c pari a 0,95.

K_d = dimensione

Tale determinazione si basa sull'assunto che box con una superficie utile maggiore della norma hanno un valore più alto poiché offrono una maggiore versatilità di utilizzo. Per le osservazioni esposte, si propone un coefficiente K_d pari a 0,95.

K_s = servizi e infrastrutture

Tiene conto della posizione dell'immobile rispetto alle strade principali, ai nodi d'interscambio tra i diversi sistemi di mobilità. Si assume il coefficiente K_u pari a 0,95.

K_q = qualità del manufatto

Considerandole caratteristiche intrinseche dei locali e la qualità della costruzione si pone il coefficiente K_q pari a 0,90.

Valore Venale

41

Il valore venale V rappresenta quanto è disposto a pagare il possibile compratore per il bene oggetto di compravendita. La stima ha lo scopo di assumere il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi (c.d. più probabile valore di mercato), che si ottiene moltiplicando il valore ordinario V_o per i coefficienti sopra determinati, in formule risulta:

$$K_{totale} = K_u \times K_c \times K_d \times K_s \times K_q$$

$$V = V_o \times K_{totale}$$

I valori dei coefficienti moltiplicatori ponderati per il deposito di via della Pace del Comune di Roccapiemonte (SA) sono riassunti nella tabella seguente:

Coefficiente Simbolo Valore

Ubicazione K_u 0,95

Conservazione e Manutenzione K_c 0,95

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

Dimensione Kd 1,00

Servizi e Infrastrutture Ks 0,95

Qualità del Manufatto Kq 0,90

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo totale pari a:

$$K_{totale} = 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 = 0,7713$$

Il valore venale – il più probabile valore di mercato – dell’immobile indicato in relazione al punto “a” e “b” risulta essere pari a:

$$V = V_o \times K_{totale} = € 230.067,81 \times 0,7713 = \underline{177.451.2312 \text{ Euro}}$$

Approssimabile ad Euro 177.000,00

A questo punto bisogna tener conto delle detrazioni. In Particolare, da questo valore, considerando quanto detto in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili e al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice si calcola a detrarre dal valore:

1. importo calcolato all’attualità corrispondente alla sanatoria a seguito delle opere interne ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. n. 380/2001; per cui si stima una sanzione pecuniaria corrispondente all’oblazione pari a Euro 516,00;
2. Diritti di segreteria da versare al Comune di Roccapiemonte pari a Euro 250,00;
3. Oneri di Costruzione ed Urbanizzazione al doppio per opere in sanatoria da versare al Comune di Roccapiemonte (regolarizzazione soppalco) pari ad Euro 1.750,00;
4. Oneri da versare all’Agenzia delle Entrate per gli aggiornamenti Catastali pari ad Euro 50,00
5. importo corrispondente al costo necessario per la demolizione della zona bagno presente all’interno dell’immobile oggetto di stima e realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo. Per la stima del costo di demolizione si è utilizzato il criterio del valore di costo, determinato con il procedimento analitico (computo metrico

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

estimativo) facendo riferimento alle voci di prezzo riportate nel Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale della Campania. Il valore risultante dal computo metrico estimativo è pari a € 4.948,19 oltre IVA approssimabile in Euro 5.000,00 oltre IVA (cfr. allegato 5);

Pertanto, il valore di mercato finale degli immobili è pari a :

Euro 177.000,00 – € 516,00 - € 250,00 - € 1.750,00 - Euro 50,00 - € 5.000,00 =

= Euro 169.434,00

Approssimabile in Euro 170.000,00

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

13.CONCLUSIONI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente illustra di seguito una sintetica descrizione dei beni oggetto di stima facenti parte di un immobile sito alla via Pace civ. 10, al Comune di Roccapiemonte, ponendo l'accento sulla particolare condizione urbanistico-catastale che li caratterizza. Al momento attuale infatti, i locali commerciali risultano avere delle profonde difformità urbanistiche e catastali presupponendo una non commerciabilità degli stessi a meno di sostanziali regolarizzazioni urbanistiche.

. Inoltre, si precisa che è possibile la vendita dei suddetti beni oggetto di stima in:

- ⑩ due lotti nell'ipotesi 1 (senza regolarizzazione); valore totale €uro 287.000,00
- ⑩ tre lotti nell'ipotesi 2 (con regolarizzazione); valore totale €uro 339.000,00

13.1.LOTTO 1 (senza regolarizzazione immobili)

44

FALLIMENTO 8/2018 R.F.	
Perizia	
Relazione Consulente Tecnico d'ufficio ing. Lanzetta Attilio	
Lotto	Lotto 1
Prezzo base d'asta <u>senza</u> <u>regolarizzazione</u> (oltre imposte)	<u>€uro 140.000,00.</u>
Tipologia	Immobili ad uso commerciale;
Estensione unità immobiliari	Metri quadrati 326,80
Descrizione catastale	
A. Foglio 1 particella 288 subalterno 54; categoria C/3, classe 6, consistenza 167 mq, rendita €uro 353,62. Sito in Roccapiemonte (SA), Via Della Pace, civ. 10; in ditta OMISSIS.; c.f.: xxxxxxxxx;	

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

proprietà 1/1. B. Foglio 1 particella 288 subalterno 55; categoria C/3, classe 6, consistenza 155 mq, rendita Euro 328,21. Sito in Roccapiemonte (SA), Via Della Pace, civ. 10; in ditta OMISSIS; c.f.: xxxxxxxxxx; proprietà 1/1.
Descrizione commercial
Gli immobili in oggetto attualmente (solo catastalmente) a destinazione commerciale, “C/3 laboratori per arti e mestieri”, occupano tutta l’area posta a Nord Ovest del fabbricato al piano terra. L’accesso è consentito da più porte in metallo prospicienti la corte comune del fabbricato protette da serrande avvolgibili in ferro con apertura a mano. Entrando da Sud gli immobili sono costituiti da numero 5 vani e due WC.
Titoli e Gravami
Gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte (SA) <u>al foglio 1 particelle 54, 55</u> sono pervenuti alla società fallita con atto di trasferimento immobiliare in luogo dell’adempimento istrumento (atto pubblico) del 26/06/2014 con repertorio n.: 992 del Notaio Giuseppe Iervolino di Nocera Inferiore registrato a Paganì il 04 luglio 2014 al numero 5564 e trascritto a Salerno il 07/07/2014 ai nn.22948/19211 In base agli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno con aggiornamento al 06.05.2019 periodo informatizzato dal 02.01.1979 al 25.10.2012, si è riscontrato che sulle unità immobiliari al catasto fabbricati oggetto di relazione gravano le seguenti formalità da cancellare: ☐ Ipoteca giudiziale iscritta a Salerno il 20/05/2016 ai nn.20620/2624 per la somma di Euro 3.486,82 in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 292/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore, a favore di Omissis, nato a Castel San Giorgio il/..... ☐ Ipoteca giudiziale per la somma di Euro 11.868,26 in virtù di decreto

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 290/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore e munito di formula esecutiva in data 26/02/2016 a favore di Omissis, nato a Castel San Giorgio il .././..... Trascritto con registro generale numero 20625, numero particolare 2628, presentazione 59 del 20/05/2016 per la somma di Euro 12.285,53 oltre interessi, spese e competenze legali occorrente successivi alla notifica dell'atto di precetto.

- Pignoramento trascritto a Salerno il 02/10/2017 ai nn. 36601/28296 per la somma di Euro 418.451,69 oltre agli interessi maturandi dal 26/05/2017, alle spese e diritti successivi occorrendi, salvo quanto altro dovuto a favore della Omissis con sede in Montorio al Vomano (TE).

Stato di occupazione

Gli immobili risultano liberi

Difformità Urbanistiche

- I locali identificati al catasto fabbricati foglio 1 particella 288 sub 54 e sub 55, antecedentemente individuati da un unico subalterno e specificatamente il sub 2, sono stati accatastati in primo impianto in difformità con la licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roccapiemonte n.436 del 1972 e s.m.i. che prevedeva la realizzazione di 6 vani terranei indipendenti con autonomi accessi sulla totale superficie delle due unità immobiliari. La modifica non ha riguardato solo la distribuzione interna e la creazione di servizi igienici ma anche quella esterna con modifica dei prospetti dovuta alla trasformazione degli ampi ingressi in finestre.
- Gli immobili come rappresentati dalla succitata pratica catastale ad oggi risultano ulteriormente variati in quanto non sono fisicamente divisi e sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna in assenza di titolo autorizzativo comunale.

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

13.2. LOTTO 2 (senza regolarizzazione immobili)

FALLIMENTO 8/2018 R.F.	
Perizia	
Relazione Consulente Tecnico d'ufficio ing. Lanzetta Attilio	
Lotto	Lotto 2
Prezzo base d'asta <u>senza</u> <u>regolarizzazione</u> (oltre imposte)	<u>€uro 147.000,00.</u>
Tipologia	Immobili ad uso commerciale;
Estensione unità immobiliare	Metri quadrati 320,0217
Descrizione catastale	
C. Foglio 1 particella 288 subalterno 57; categoria C/2, classe 4, consistenza 276 mq, rendita €uro 242,32. Sito in Roccapiemonte (SA), Via Della Pace, civ. 10; in ditta OMISSIS.; c.f.: xxxxxxxxxx; proprietà 1/1.	
Descrizione commerciale	
L'immobile in oggetto attualmente a destinazione deposito, "C/2 magazzini e locali deposito" occupa tutta l'area posta ad Est del fabbricato al piano terra a cui è possibile accedere da un'unica porta posta ad Ovest dotata di serranda avvolgibile in ferro ad apertura manuale seguita da una porta antipanico. Tutte le altre aperture prospicienti la corte comune del fabbricato sono realizzate in luci fisse di metallo e vetro tutte protette da serrande avvolgibili in ferro con apertura a mano. Entrando l'immobile è costituito da numero 8 vani, una piccolissimo w.c., un'area destinata a servizi igienici e un ampio soppalco in ferro con superficie calpestabile in listoni di legno grezzo.	
Titoli e Gravami	
L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte	

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

(SA) al foglio 1 particella 57 è pervenuto alla società fallita con atto di trasferimento immobiliare in luogo dell'adempimento istrumento (atto pubblico) del 26/06/2014 con repertorio n.: 992 DEL Notaio Giuseppe Iervolino di Nocera Inferiore registrato a Pagani il 04 luglio 2014 al numero 5564 e trascritto a Salerno il 07/07/2014 ai nn.22948/19211.

In base agli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno con aggiornamento al 06.05.2019 periodo informatizzato dal 02.01.1979 al 25.10.2012, si è riscontrato che sull'unità immobiliare al catasto fabbricati oggetto di relazione gravano le seguenti formalità da cancellare:

- ☐ Ipoteca giudiziale iscritta a Salerno il 20/05/2016 ai nn.20620/2624 per la somma di Euro 3.486,82 in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 292/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore, a favore di Omissis, nato a Castel San Giorgio il/.....
- ☐ Ipoteca giudiziale per la somma di Euro 11.868,26 in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 290/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore e munito di formula esecutiva in data 26/02/2016 a favore di omissis, nato a Castel San Giorgio il/..... Trascritto con registro generale numero 20625, numero particolare 2628, presentazione 59 del 20/05/2016 per la somma di Euro 12.285,53 oltre interessi, spese e competenze legali occorrente successivi alla notifica dell'atto di precetto.
- ☐ Pignoramento trascritto a Salerno il 02/10/2017 ai nn. 36601/28296 per la somma di Euro 418.451,69 oltre agli interessi maturandi dal 26/05/2017, alle spese e diritti successivi occorrenti, salvo quanto altro dovuto a favore della Omissis con sede in Montorio al Vomano (TE).

Stato di occupazione

Gli immobili risultano liberi

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

Difformità Urbanistiche
□ Il locale identificato al catasto fabbricati foglio 1 particella 288 sub 57 insieme al sub 56, attualmente di proprietà terzi e antecedentemente individuati dal SUB 1, sono stati accatastati in primo impianto in difformità con la licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roccapiemonte n.436 del 1972 e s.m.i. che prevedeva la realizzazione di 6 vani terranei sulla totale superficie dell'immobile. La modifica non ha riguardato solo la distribuzione interna e la creazione di servizi igienici ma anche quella esterna con modifica dei prospetti dovuti alla trasformazione degli ampi ingressi in finestre. □ L'immobile identificato oggi al sub 57 risulta ulteriormente variato in quanto è stato oggetto di diversa distribuzione interna, creazione di soppalco in assenza di titolo autorizzativo comunale.

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

13.3. LOTTO 1 (ipotesi con regolarizzazione immobili)

FALLIMENTO 8/2018 R.F.	
Perizia	
Relazione Consulente Tecnico d'ufficio ing. Lanzetta Attilio	
Lotto	Lotto 1
Prezzo base d'asta <u>con</u> <u>regolarizzazione</u> (oltre imposte)	<u>€uro 88.000.00.</u>
Tipologia	Immobile ad uso commerciale;
Estensione unità immobiliare	Metri quadrati 169,54
Descrizione catastale	
A. Foglio 1 particella 288 subalterno 54; categoria C/3, classe 6, consistenza 167 mq, rendita €uro 353,62. Sito in Roccapiemonte (SA), Via Della Pace, civ. 10; in ditta OMISSIS.; c.f.: xxxxxxxxxx; proprietà 1/1.	
Descrizione commercial	
L'immobile in oggetto attualmente (solo catastalmente) a destinazione commerciale, "C/3 laboratori per arti e mestieri", occupa tutta l'area posta a Sud del fabbricato al piano terra. L'accesso è consentito da più porte in metallo prospicienti la corte comune del fabbricato protette da serrande avvolgibili in ferro con apertura a mano. Entrando da Sud gli immobili sono costituiti da numero 2 vani e un WC.	
Titoli e Gravami	
L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte (SA) <u>al foglio 1 particella 54</u> è pervenuto alla società fallita con atto di trasferimento immobiliare in luogo dell'adempimento istrumento (atto pubblico) del 26/06/2014 con repertorio n.: 992 DEL Notaio Giuseppe Iervolino di Nocera Inferiore registrato a Pagani il 04 luglio 2014 al	

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

numero 5564 e trascritto a Salerno il 07 /07/2014 ai nn.22948/19211.

In base agli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno con aggiornamento al 06.05.2019 periodo informatizzato dal 02.01.1979 al 25.10.2012, si è riscontrato che sull'unità immobiliare al catasto fabbricati oggetto di relazione gravano le seguenti formalità da cancellare:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Salerno il 20/05/2016 ai nn.20620/2624 per la somma di Euro 3.486,82 in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 292/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore, a favore di Omissis, nato a Castel San Giorgio il/.....
- Ipoteca giudiziale per la somma di Euro 11.868,26 in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 290/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore e munito di formula esecutiva in data 26/02/2016 a favore di Omissis, nato a Castel San Giorgio il/..... Trascritto con registro generale numero 20625, numero particolare 2628, presentazione 59 del 20/05/2016 per la somma di Euro 12.285,53 oltre interessi, spese e competenze legali occorrente successivi alla notifica dell'atto di precetto.
- Pignoramento trascritto a Salerno il 02/10/2017 ai nn. 36601/28296 per la somma di Euro 418.451,69 oltre agli interessi maturandi dal 26/05/2017, alle spese e diritti successivi occorrenti, salvo quanto altro dovuto a favore della OMISSIS con sede in Montorio al Vomano (TE).

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Difformità Urbanistiche

- Il locale commerciale identificato al catasto fabbricati foglio 1 particella 288 sub 54 insieme al locale commerciale individuato al sub 55, antecedentemente individuati da un unico subalterno e specificatamente il sub 2, sono stati accatastati in primo impianto in difformità con la licenza

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

edilizia rilasciata dal Comune di Roccapiemonte n.436 del 1972 e s.m.i. che prevedeva la realizzazione di 6 vani terranei indipendenti con autonomi accessi sulla totale superficie delle due unità immobiliari. La modifica non ha riguardato solo la distribuzione interna e la creazione di servizi igienici ma anche quella esterna con modifica dei prospetti dovuta alla trasformazione degli ingressi in finestre.

- Gli immobili come rappresentati dalla succitata pratica catastale ad oggi risultano ulteriormente variati in quanto non sono fisicamente divisi e sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna in assenza di titolo autorizzativo comunale.

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

13.4. LOTTO 2 (ipotesi con regolarizzazione immobili)

FALLIMENTO 8/2018 R. F.	
Perizia	
Relazione Consulente Tecnico d'ufficio ing. Lanzetta Attilio	
Lotto	Lotto 2
Prezzo base d'asta <u>con</u> <u>regolarizzazione</u> (oltre imposte)	<u>€uro 81.000.00.</u>
Tipologia	Immobile ad uso commerciale;
Estensione unità immobiliare	Metri quadrati 156,69
Descrizione catastale	
B. Foglio 1 particella 288 subalterno 55; categoria C/3, classe 6, consistenza 155 mq, rendita €uro 328,21. Sito in Roccapiemonte (SA), Via Della Pace, civ. 10; in ditta OMISSIS; c.f.: xxxxxxxxxx; proprietà 1/1.	
Descrizione commerciale	
L'immobile in oggetto attualmente (solo catastalmente) a destinazione commerciale, "C/3 laboratori per arti e mestieri", occupa tutta l'area posta a Nord Ovest del fabbricato al piano terra. L'accesso è consentito da più porte in metallo prospicienti la corte comune del fabbricato protette da serrande avvolgibili in ferro con apertura a mano. Entrando da Sud l'immobile è costituito da numero 4 vani e un WC.	
Titoli e Gravami	
L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte (SA) <u>al foglio 1 particella 55</u> è pervenuto alla società fallita con atto di trasferimento immobiliare in luogo dell'adempimento istrumento (atto pubblico) del 26/06/2014 con repertorio n.: 992 DEL Notaio Giuseppe Iervolino di Nocera Inferiore registrato a Pagani il 04 luglio 2014 al	

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

numero 5564 e trascritto a Salerno il 07 /07/2014 ai nn.22948/19211.

In base agli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno con aggiornamento al 06.05.2019 periodo informatizzato dal 02.01.1979 al 25.10.2012, si è riscontrato che sull'unità immobiliare al catasto fabbricati oggetto di relazione gravano le seguenti formalità da cancellare:

- ☐ Ipoteca giudiziale iscritta a Salerno il 20/05/2016 ai nn.20620/2624 per la somma di Euro 3.486,82 in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 292/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore, a favore di Omissis, nato a Castel San Giorgio il/.....
- ☐ Ipoteca giudiziale per la somma di Euro 11.868,26 in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 290/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore e munito di formula esecutiva in data 26/02/2016 a favore di Omissis, nato a Castel San Giorgio il/..... Trascritto con registro generale numero 20625, numero particolare 2628, presentazione 59 del 20/05/2016 per la somma di Euro 12.285,53 oltre interessi, spese e competenze legali occorrente successivi alla notifica dell'atto di precetto.
- ☐ Pignoramento trascritto a Salerno il 02/10/2017 ai nn. 36601/28296 per la somma di Euro 418.451,69 oltre agli interessi maturandi dal 26/05/2017, alle spese e diritti successivi occorrenti, salvo quanto altro dovuto a favore della OMISSIS con sede in Montorio al Vomano (TE).

☐

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Difformità Urbanistiche

- ☐ I locale identificati al catasto fabbricati foglio 1 particella 288 sub 54 insieme al locale commerciale identificato al sub 55, anteriormente individuati da un unico subalterno e specificatamente il sub 2, sono stati

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

accatastati in primo impianto in difformità con la licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roccapiemonte n.436 del 1972 e s.m.i. che prevedeva la realizzazione di 6 vani terranei indipendenti con autonomi accessi sulla totale superficie delle due unità immobiliari. La modifica non ha riguardato solo la distribuzione interna e la creazione di servizi igienici ma anche quella esterna con modifica dei prospetti dovuta alla trasformazione degli ingressi in finestre.

- Gli immobili come rappresentati dalla catastalmente ad oggi risultano ulteriormente variati in quanto non sono fisicamente divisi e sono state apportate delle modifiche alla distribuzione interna in assenza di titolo autorizzativo comunale.

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

13.5. LOTTO 3 (ipotesi con regolarizzazione immobili)

FALLIMENTO 8/2018 R.F.	
Perizia	
Relazione Consulente Tecnico d'ufficio ing. Lanzetta Attilio	
Lotto	Lotto 3
Prezzo base d'asta <u>con</u> <u>regolarizzazione</u> (oltre imposte)	<u>€uro 170.000,00.</u>
Tipologia	Immobile ad uso commerciale;
Estensione unità immobiliare	Metri quadrati 365,187
Descrizione catastale	
C. Foglio 1 particella 288 subalterno 57; categoria C/2, classe 4, consistenza 276 mq, rendita €uro 242,32. Sito in Roccapiemonte (SA), Via Della Pace, civ. 10; in ditta OMISSIS; c.f.: xxxxxxxxx; proprietà 1/1.	
Descrizione commercial	
L'immobile in oggetto attualmente a destinazione deposito, "C/2 magazzini e locali deposito" occupa tutta l'area posta ad Est del fabbricato al piano terra a cui è possibile accedere da un'unica porta posta ad Ovest dotata di serranda avvolgibile in ferro ad apertura manuale seguita da una porta antipanico. Tutte le altre aperture prospicienti la corte comune del fabbricato sono realizzate in luci fisse di metallo e vetro tutte protette da serrande avvolgibili in ferro con apertura a mano. Entrando l'immobile è costituito da numero 8 vani, una piccolissimo w.c., un'area destinata a servizi igienici e un ampio soppalco in ferro con superficie calpestabile in listoni di legno grezzo.	
Titoli e Gravami	
L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roccapiemonte	

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

(SA) al foglio 1 particella 57 è pervenuto alla società fallita con atto di compravendita istrumento (atto pubblico) del 26/06/2014 con repertorio n.: 992 DEL Notaio Giuseppe Iervolino di Nocera Inferiore registrato a Pagani il 04 luglio 2014 al numero 5564 e trascritto a Salerno il 07/07/2014 ai nn.22948/19211.

In base agli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno con aggiornamento al 06.05.2019 periodo informatizzato dal 02.01.1979 al 25.10.2012, si è riscontrato che sull'unità immobiliare al catasto fabbricati oggetto di relazione gravano le seguenti formalità da cancellare:

- ☐ Ipoteca giudiziale iscritta a Salerno il 20/05/2016 ai nn.20620/2624 per la somma di Euro 3.486,82 in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 292/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore, a favore di Omissis, nato a Castel San Giorgio il/....
- ☐ Ipoteca giudiziale per la somma di Euro 11.868,26 in virtù di decreto ingiuntivo emesso in data 07 agosto 2015 numero 290/2015 dal Tribunale di Nocera Inferiore e munito di formula esecutiva in data 26/02/2016 a favore di Omissis, nato a Castel San Giorgio il/.... Trascritto con registro generale numero 20625, numero particolare 2628, presentazione 59 del 20/05/2016 per la somma di Euro 12.285,53 oltre interessi, spese e competenze legali occorrente successivi alla notifica dell'atto di precetto.
- ☐ Pignoramento trascritto a Salerno il 02/10/2017 ai nn. 36601/28296 per la somma di Euro 418.451,69 oltre agli interessi maturandi dal 26/05/2017, alle spese e diritti successivi occorrenti, salvo quanto altro dovuto a favore della OMISSIS con sede in Montorio al Vomano (TE).

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

Difformità Urbanistiche
□ Il locale identificato al catasto fabbricati foglio 1 particella 288 sub 57 insieme al sub 56, attualmente di proprietà terzi e antecedentemente individuati dal SUB 1, sono stati accatastati in primo impianto in difformità con la licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roccapiemonte n.436 del 1972 e s.m.i. che prevedeva la realizzazione di 6 vani terranei sulla totale superficie dell'immobile. La modifica non ha riguardato solo la distribuzione interna e la creazione di servizi igienici ma anche quella esterna con modifica dei prospetti dovuti alla trasformazione di ingressi in finestre. □ L'immobile identificato oggi al sub 57 risulta ulteriormente variato in quanto è stato oggetto di diversa distribuzione interna, creazione di soppalco in assenza di titolo autorizzativo comunale.

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it

Credo in tal modo di aver adempiuto l'incarico conferitomi, restando a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento.

La presente relazione si deposita in originale con allegati in firma digitale.

Nocera Inferiore lì, 07/06/2019

Consulente Tecnico

Ing. Attilio Lanzetta

Consulente Tecnico

Ingegnere Attilio Lanzetta via Petrarca 53 – 84014 – Nocera Inferiore (SA)

Iscrizione albo degli ingegneri di Salerno pec: attilio.lanzetta@ordingsa.it